RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

EDMONTON 2001

Apartment Vacancies Continue to Drop While Rents Surge Higher

A strong labour market and a rising population have driven apartment vacancies across Metro to the lowest level in over two decades. Despite another year of rising rental apartment construction, the vacancy rate for privately-owned units dropped to 0.9 per cent in October from 1.4 per cent in October 2000. This represents the lowest vacancy rate in the Capital Region since 1978.

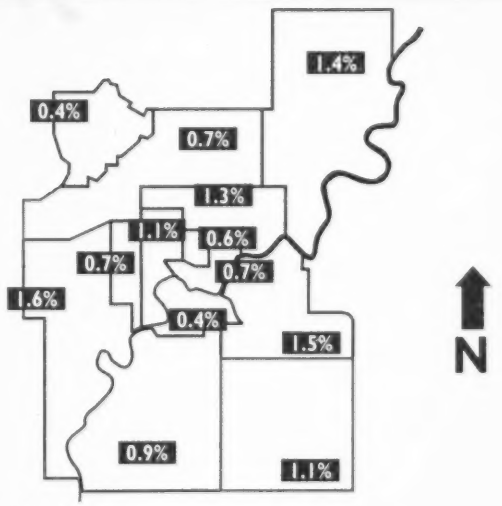
CMHC's survey found only 576 vacant apartments across Greater Edmonton out of a total supply of 64,216 units. This was down from 889 vacancies in October of last year and just over 1,400 empty units in 1999. Vacancies in Metro's 8,859 privately-owned row units stood at 1.2 per cent in October, largely unchanged from 1.1 per cent in 2000.

Bachelor units experienced the largest decline in apartment vacancies, falling 1.4 percentage points to 0.6 per cent. In contrast, units containing three or more bedrooms saw the smallest decline from 2.0 per cent in 2000 to 1.7 per cent in 2001. Across Metro, vacancies were highest in West Jasper Place (Zone 6) at 1.6 per cent. Meanwhile, University (Zone 3) and St. Albert (Zone 13) had the fewest vacancies at 0.4 per cent.

Following a 4.7 per cent average increase in 2000, apartment rents jumped by 9.3 per cent in 2001 due to a lack of vacancies and rising operating costs. This represented an average increase of $50 per month compared with a typical rise of $24 in the previous year. One-bedroom rents surged by 9.8 per cent to $537, for a typical increase of $48. Rents for two-bedroom units rose by 8.8 per cent to $654 - up by $53 on average.

Apartment Vacancy Rate
October 2001

Zone 1	0.7
Zone 2	0.6
Zone 3	0.4
Zone 4	1.1
Zone 5	0.7
Zone 6	1.6
Zone 7	0.9
Zone 8	1.5
Zone 9	1.1
Zone 10	1.3
Zone 11	1.4
Zone 12	0.7
Zone 13	0.4
Zone 14	0.8



Detailed clarification of Edmonton zones on page 6

IN THIS ISSUE:

Apartment Vacancies Continue to Drop 1
Highlights 2
Rental Market Outlook 2
National Overview 3
Edmonton Rental Market Survey 4
Survey Zone Map 6
Methodology 12

STATISTICAL TABLES

Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 7
Average Apartment Rents by Zone and Bedroom Type 7
Number of Apartment Units — Vacant and Total 8
Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 8
Row Average Rents By Zone and Bedroom Type 9
Number of Row Units — Vacant and Total by Zone and Bedroom Type 9
Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type 10
Apartment Vacancy Rates By Rent Range and Bedroom Type 11
Publicly Initiated Apartments — Vacant and Total by Zone and Bedroom Type .. 12

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02713/

RENTAL MARKET OUTLOOK

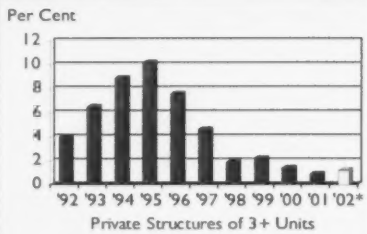
Little Relief In Sight For Renters

A strong economy, low unemployment, increased in-migration and household formation have combined with rising house prices this year to push apartment vacancies in Greater Edmonton downward to their lowest level in over two decades. While a slower growing economy should provide some easing on the demand side, we expect vacancies to remain close to current levels during much of 2002.

The number of rental unit (row and apartment) completions - including life lease - during the first 11 months of 2001 increased by 65 per cent to 1,342 units. Despite this injection of new rental product, vacancies continued to decline across Metro this year and the outlook for the market in 2002 calls for little relief.

Total row and apartment rental unit starts increased by 78 per cent to 989 units during January to November of this year but these gains will be insufficient to markedly impact vacancy rates. However, some modest upward movement can be expected. The economy will continue to grow in 2002 but at a more moderate pace. Job creation will slow and, while in-migration will remain high, this will put upward pressure on the unemployment rate. With more rental units completions in the next 12 months, combined with a modest slowdown in demand, vacancy rates will shift upward but only by a nominal amount.

Apartment vacancies remain tight in Edmonton



Source/*Forecast: CMHC

When our next Rental Market Survey is administered in October 2002, CMHC expects only a modest improvement in the overall Edmonton apartment vacancy rate. After declining from 1.4 per cent in October 2000 to 0.9 per cent in 2001, the privately-owned apartment vacancy rate across the Capital Region will increase slightly to 1.2 per cent by October 2002.

Rents Head Higher in 2002

As seen in 2001, the very tight rental market conditions prevalent across Metro Edmonton will again encourage rental rate increases well in excess of overall inflation, as the market balance continues to favour landlords to the disadvantage of renters. Between October 2000 and October 2001, apartments rents increased on average by 9.3 per cent compared with a 4.7 per cent advance during the previous 12 month period. During the same time frame, row rents increased on average by 8.3 per cent or $54 per month.

As we expect little improvement in apartment and townhouse vacancy rates during 2002, further rent increases in the order of six per cent appear to be on the horizon for both row and apartment units. Where we see some room for optimism is on the operating expense side, with natural gas rates having come down substantially in the past year. In 2001, landlords faced a confusing landscape of skyrocketing gas and electrical rates countered somewhat by various industry and government rebates. This prompted many landlords to seek the security of a substantial rent increase to ensure their operating incomes would stay positive, should utility rates continue to soar. As we head into 2002, energy costs are much lower due to the weakened North American economy and few industry observers expect a return to much higher prices in the near future.

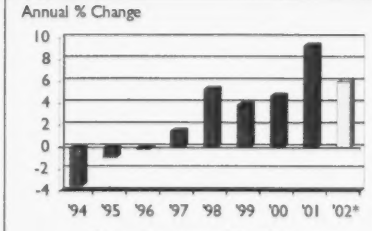
New rental supply coming on-stream in 2002 will do little to put a brake on rent increases. In fact, the reverse will be true due to the high costs associated with constructing new multi-unit rental buildings. Developers of new rental apartments are typically seeking rents of close to $1.20 per square foot, on average. As such, for a two-bedroom apartment of 850 square feet, the developer would need rents of over $1,000 per month to be in a break-even position. This compares with the current average two-bedoom rent for existing apartments of $654. With this in mind, we do not expect the added competition from new rental product to keep average rents across Metro from rising by anything less than six per cent in 2002.

HIGHLIGHTS

- Edmonton's apartment vacancies fell to 0.9 per cent from 1.4 per cent in 2000 and 2.2 per cent in October 1999.
- Row/townhouse vacancies inched upward to 1.2 per cent from 1.1 per cent last year.
- Apartment rents surged by 9.3 per cent or $50/month, on average. This was up substantially from an average increase of 4.7 per cent or $24/month last year.
- Row/townhouse average rents jumped by 8.3 per cent or $54/month. This compares with a 3.3 per cent or $21/month increase reported in the 2000 survey.
- Vacancies in publicly-funded apartments stood at 1.9 per cent in October - down from 2.3 per cent last year.

Turning to the row/townhouse market, we also expect little improvement in the supply of unoccupied units in this sector as well. In 2000, vacancies in Metro Edmonton's stock of just over 8,700 privately-initiated townhouses fell to 1.1 per cent from 1.6 per cent in October 1999. This year the rate was largely unchanged at 1.2 per cent. Despite the hefty rent increases of the past 12 months, we will continue to see tight market conditions throughout Metro in 2002, with row vacancies remaining close to current levels.

Apartment rents on steady upswing



Source/*Forecast: CMHC

For more information, please contact:

Richard Goatcher

Senior Market Analyst

Telephone : **(780) 423-8729**
Fax: (780) 423-8702
E-mail: rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

NATIONAL OVERVIEW

Rental Vacancies Decline

In 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1987 when the survey first included structures of three units and over. The rental vacancy rate dropped 0.4 percentage points, falling from 1.6 per cent in October 2000 to 1.2 per cent in October 2001.

Steady job creation in the past few years, high international immigration and growth in the young adult population caused vacancies to decline in many centres. As new migrants and young adults typically have a high propensity to rent, new additions in these categories tend to place downward pressure on vacancies. Thus, not surprisingly, centres recording an increase in vacancies since October 2000 are those experiencing relatively weak job growth and out-migration. Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.3 per cent, up marginally from 2001. Slower economic and employment growth across Canada will weaken new household formation, while persistently low mortgage rates will result in a departure of first-time buyers to home-ownership.

Eighteen of Canada's 27 major centres reported lower vacancy rates than in 2000. Sherbrooke recorded the largest rate decrease, falling from 4.7 per cent in 2000 to 2.3 per cent in 2001. This was followed by a 2.1 percentage point drop in Trois-Riviere's rental market, where the vacancy rate fell to 4.7 per cent from 6.8 one year earlier. Of all major centres recording vacancy rate declines in 2002, Calgary's 0.1 percentage point decrease ranked the smallest.

Eight CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, almost triple the number reported one year earlier. While Ottawa's apartment vacancy rate was below one per cent for the third successive year, it can no longer be touted as the tightest market in the country. That distinction now belongs to Victoria, thanks to their 0.5 per cent vacancy rate. Montreal and Hull followed a close second, both with vacancy rates of 0.6 per cent. Calgary recorded the tenth tightest rental market among Canada's 27 major centres at 1.2 per cent.

With continued low vacancy rates in most of Canada's major centres, average rents increased in all but one CMA. Rent increases were maintained at or below five per cent in the majority of markets, with the exception of Edmonton and Calgary. Despite only the sixth lowest vacancy rate among all CMAs in the country, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment jump 8.8 per cent. The next highest increase was in Calgary at 5.8 per cent, followed by Saint John at 5.0 per cent. The only Canadian CMA to record lower rents was St. John's, where average rents fell 1.2 per cent from the previous year.

With the exception of Montreal, the highest average rental costs continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,027) and Vancouver ($919). At $783, Calgary ranked fifth among Canada's major centres, following Ottawa ($914) and Oshawa ($799). Trois-Rivieres continues to offer the lowest rental costs, at an average of $419 per month.

Apartment Vacancy Rates by Market

Area	2000	2001
Calgary CMA	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.4
Edmonton CMA	**1.4**	**0.9**
Halifax CMA	3.6	2.8
Hamilton CMA	1.7	1.3
Kitchener CMA	0.7	0.9
London CMA	2.2	1.6
Montreal CMA	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara CMA	2.6	1.9
Oshawa CMA	1.7	1.3
Hull CMA	1.4	0.6
Ottawa CMA	0.2	0.8
Quebec CMA	1.6	0.8
Regina CMA	1.4	2.1
Saint John CMA	3.4	5.6
St. John's CMA	3.8	2.5
Saskatoon CMA	1.7	2.9
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8
Toronto CMA	0.6	0.9
Trois-Rivieres CMA	6.8	4.7
Vancouver CMA	1.4	1
Victoria CMA	1.8	0.5
Windsor CMA	1.9	2.9
Winnipeg CMA	2	1.4
Charlottetown CA	2.6	1.8
CANADA	**1.6**	**1.2**

Edmonton Housing Market — At a Glance

Continued economic growth and low mortgage rates will sustain demand for housing across Metro Edmonton in 2002. While much of the North American economy remains mired in the doldrums during the fall of 2001, the outlook for Metro Edmonton remains comparatively positive. Thanks to massive investments in the northern energy sector, job creation has been very strong in 2001 and this will continue to bolster demand for all housing forms across the Capital Region. Job creation will continue into 2002, albeit at a more moderate pace. Weaker energy prices will put a damper on exploration activity as well as exports and government royalties. Other sectors in Northern Alberta such as forestry, hospitality and tourism will also be feeling the pinch. However, migration into Metro should remain high due to the strong performance of the labour market in relation to other parts of the country.

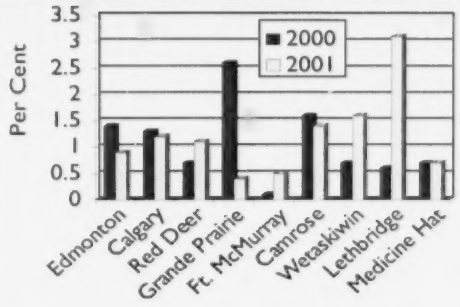
In 2001, Edmonton's new home construction is expected to post the best numbers since 1992-1993, when total starts exceeded 6,700 units each year. Single-detached starts, which averaged near 4,075 units annually in the past three years, are expected to end this year near the 5,000 unit mark - exceeding the previous high-water mark of 4,759 units set in 1990. Production levels will pull back by five per cent in 2002 to near 4,600 units. Multiple starts in 2001 have reflected the tight rental market and strong demand for condominiums, particularly in the downtown. In 2001, activity levels will exceed the most recent high point set in 1999 when activity topped 2,400 units. With brisk absorption levels keeping inventories low this fall, development activity going forward into 2002 will remain relatively high.

Resale housing continues to see records shattered for sales and average prices this year. While a slight downtrend in activity is expected in 2002, sales numbers will remain strong by historic standards. Strong demand, coupled with shrinking inventories, has pushed prices upward in 2001 but falling mortgage rates have provided a buffer. This will end in 2002, however, as capital markets react to an improving global economy. As interest rates start to rise next year, the continued albeit moderating upward trend in prices will result in growing affordability constraints. Higher carrying costs will put a break on sales growth as the year progresses. The average price for a typical resale home will end this year near the $150,000 mark, representing a gain of close to seven per cent. In 2002, price increases will moderate slightly as demand eases relative to the inventory of units for sale. As such, price gains for a typical resale house will average closer to five per cent.

Alberta Rental Market

- The overall vacancy rate (row and apartments) in all Alberta cities over 10,000 population fell to 1.1 per cent from 1.3 per cent in October 2000 and 2.4 per cent in 1999.
- Edmonton, Fort McMurray, Grande Prairie, Medicine Hat and Lloydminster (Alta. part) all had apartment vacancies below one per cent.
- Calgary, Brooks, Camrose, Red Deer and Wetaskiwin reported apartment vacancies between one and two per cent.
- Grand Centre — Cold Lake and Lethbridge were the only communities with apartment vacancies above three per cent.

Apartment Vacancy Rates in Alberta Centres



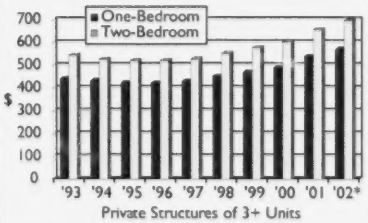
Source: CMHC

SURVEY RESULTS

Edmonton's rental apartment market experienced a continued decline in the number of unoccupied units in 2001. Between October 2000 and October 2001, the number of apartment units which were vacant and available for rent fell by 35 per cent to 556 units. While all unit types saw a tightening of supply, bachelor apartments experienced the largest decline in vacancies, falling 1.4 percentage points to 0.6 per cent.

As was the case in the 2000 survey, the district Hudson Bay Reserve (Zone 2) witnessed one of the largest declines in vacancy rates, dropping by 1.3 percentage points following a 2.6 point drop last year. Only Zone 11 (North East) saw a bigger drop this year, down 1.5 percentage points. Vacancies were highest in West Jasper Place (1.6%) and East Central (1.5%). East Central (Zone 8) also experienced the largest increase between surveys at 0.9 percentage points — which is surprising since the district has received very few additional new units to the rental stock in the past 12 months. University (Zone 3) and St. Albert (Zone 13) had the fewest vacancies, with both areas at 0.4 per cent.

Vacancy rate by size of building



Private Structures of 3+ Units

Source*Forecast: CMHC

In our previous three surveys covering 1998 through 2000, we noted a largely inverse relationship between structure size and vacancy rate. In those surveys, buildings with over 100 units generally had the lowest vacancy rates while the smallest-sized structures of 3-5 units typically had the highest average vacancy rate. In 2001, this relationship has started to break down. While the smallest-sized buildings still had the highest vacancies, at 2.5 per cent, the largest-sized structures averaged no better than all units combined due to a 0.3 percentage point increase in vacancies. Declines in vacancies were most pronounced in the medium-sized structures of 6-19 and 20-49 units, with their vacancy rates declining 0.8 and 0.7 percentage points respectively.

Looking at vacancies in relation to rent levels (see Table 8), we find that vacancies in the 2001 survey were highest at the two extremes of the scale. Both the lowest priced units (<$400/month) and apartments with the highest rents (>$800/month) had average vacancy rates of 1.2 per cent. However, both of these two categories also saw the largest declines, with rates declining by 1.6 percentage points for the higher-end product and 1.3 percentage points for units renting for less than $400.

For units at the upper end of the price scale, the decline in vacancies was greatest in the Core Area (Zones 1-4). This is noteworthy as the Core has received the lion's share of new rental apartment completions across Metro during 2001. Vacancies were lowest, at 0.5 per cent, for units renting between $700 and $799.

Readers should note that we have made changes to the rent range categories this year, due to the substantial changes in average rent levels in the past 12 months. As such, the results displayed in this year's report will not be directly comparable to those displayed in the 1999 and 2000 publications.

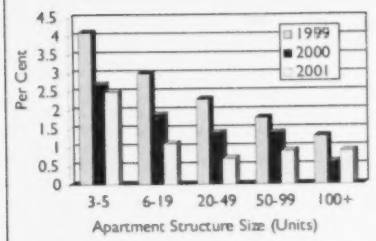
Apartment Rents Soar on Tight Supplies

On the heels of a 4.7 per cent average increase in 2000, apartment rents across Greater Edmonton soared by 9.3 per cent in 2001 due to a shortage of vacancies combined with rising operating costs - particularly utilities. For a typical apartment renter, this increase translated into an average rent hike of $50 per month compared with a $24 advance in the previous year.

One-bedroom suites, with just under 32,000 units in the rental universe across Metro, represent the largest category of the apartment stock. Rents for a typical one-bedroom unit surged by 9.8 per cent to $537, for a typical increase of $48. Average rents for two-bedroom units (of which there are 25,086 suites across Metro) rose by 8.8 per cent to $654 - representing an increase of $53 on average.

Bachelor suites typically represent the most-affordable housing available to people seeking a self-contained unit. Tight supplies have driven their prices higher as well in 2001, with rents for bachelor units moving up by $37 or 8.8 per cent to an average of $458. Bachelor units are now priced only $10 dollars below what a one-bedroom unit rented for in Edmonton as recently as 1999. Apartment units with three or more bedrooms saw a $64 per month increase to $734, on average, representing an increase of 9.6 per cent.

Average apartment rents by unit type



Source: CMHC

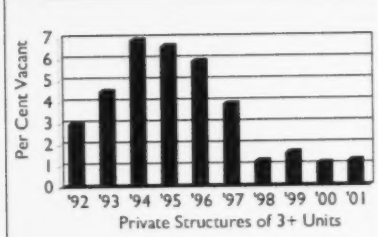
Zone 11 (North East), which saw the biggest decline in apartment vacancies, also experienced the largest increase in average apartment rents - up 13.4 per cent or $71 per month. This part of Edmonton has enjoyed a good measure of the improvements this year in employment and income growth, largely due to the massive energy investments in nearby Strathcona County and across North Eastern Alberta in general.

Zone 6 (West Jasper Place), which recorded the highest vacancy rates across the region, also had the weakest increase in rent levels. Average rents in Zone 6 rose by only 4.5 per cent or $28 per month. Zone 8 (East Central) experienced the largest gain in apartment vacancies and this translated into weaker than average rent increases as well.

Row vacancies remain tight

Occupancy rates in Edmonton's rental row/townhouse market remained largely unchanged in the 12 month period ending October 2001. Despite a modest 155 unit increase in the stock, vacancies stood at 1.2 per cent in October, largely unchanged from 1.1 per cent last year in the 8,859 units in the universe of rental row units. In terms of actual units, the unoccupied supply of townhouses increased by 10 to 102 units.

Row/townhouse market remains very tight



Source: CMHC

Units with two or more bedrooms account for most of the rental townhouse universe, with bachelor and one-bedroom units accounting for just over three per cent of the stock. Vacancies in two-bedroom units increased by 0.1 percentage point to 1.2 per cent, representing only 35 vacant units out of 3,007 in the universe. Units with three or more bedrooms also experienced a 0.1 percentage point increase to 1.0 per cent. This represented only 57 vacant units out of 5,578.

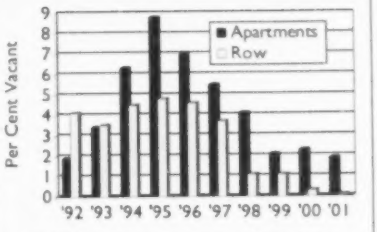
The vacancy rate in Zone 3 increased by the largest percentage amount but the overall size of the universe is very small. The increases to the stock of rental row units occurred largely in Zone 11 and vacancies in both two- and three-bedroom+ units moved upward from a combined 1.3 per cent in 2000 to 2.8 and 2.3 per cent respectively in 2001.

Row Rents Surge

On the heels of a 3.3 per cent rise in 2000, townhouse/row average rents surged by 8.3 per cent in the 2001 survey, for an average gain of $54 per month. Two-bedroom units experienced the largest rent hikes, averaging 9.5 per cent or $59 per month. Rents for units with three or more bedrooms advanced by 7.8 per cent to $733 per month. Two-bedroom rents, at $678, are now only two dollars per month less than the typical rates were for units with three or more bedrooms last year.

Rent increases were highest in Zone 3 but the small size of the universe makes the numbers potentially volatile. The second largest increases in rents, at 13.5 per cent, occurred in Zone 11 where the universe was bolstered by 144 new units which tend to have higher rents, on average.

Publicly-funded units remain in short supply



Source: CMHC

Vacancies Decline In Publicly-Financed Apartments

Following a modest increase in 2000, vacancies in Edmonton's publicly-funded rental apartments declined by 0.4 percentage points to 1.9 per cent. Vacancies in bachelor apartments remained largely unchanged at 4.0 per cent. Over 35 per cent of Metro's vacant public-sector units (50/140) are bachelor suites. Vacancies fell in one-bedroom units from 2.3 per cent in 2000 to 1.4 per cent this year while two-bedroom units saw vacancies rise from 0.3 per cent last year to two per cent in the current survey. Units with three or more bedrooms remained fully occupied.

Vacancies in Edmonton's public-sector row units stood at 0.1 per cent in October. This follows a decline last year to 0.3 per cent from 1.1 per cent in 1999.

RESIDENTIAL CONSTRUCTION DIGEST

CMHC's new monthly **Residential Construction Digest** delivers all the housing statistics you asked for, right down to the local market level!

Each month, over 60 tables reveal the housing market in great detail: Housing trends made crystal clear, to help you identify new opportunities.

For added convenience each report is distributed electronically in PDF format with hotlinks allowing you to quickly get the information you need.

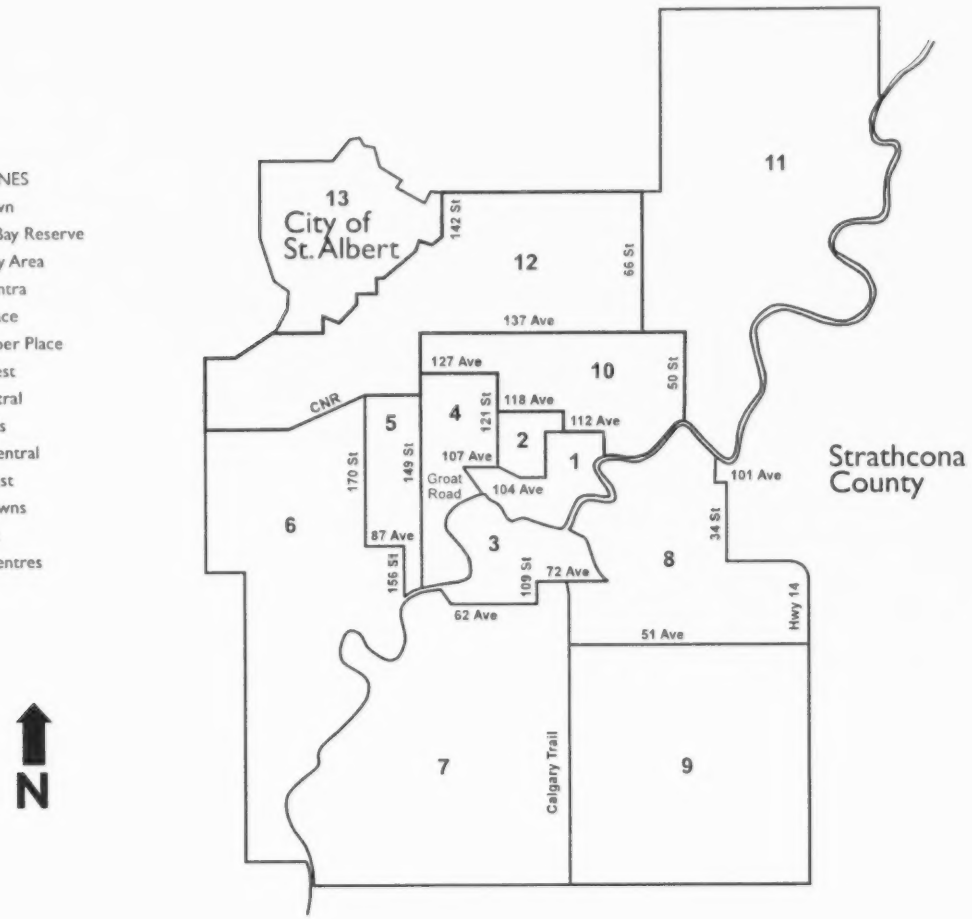
Each Report is Available for the
Low Annual Price of **$350** plus GST

To subscribe to, or receive a free sample of, the Residential Construction Digest, please call (877) 722-2642.

*The new **Residential Construction Digest** delivers!*

Edmonton Metropolitan Area Vacancy Survey Zones

SURVEY ZONES
1. Downtown
2. Hudson Bay Reserve
3. University Area
4. West Centra
5. Jasper Place
6. West Jasper Place
7. South West
8. East Central
9. Millwoods
10. North Central
11. North East
12. Castledowns
13. St. Albert
14. Other Centres



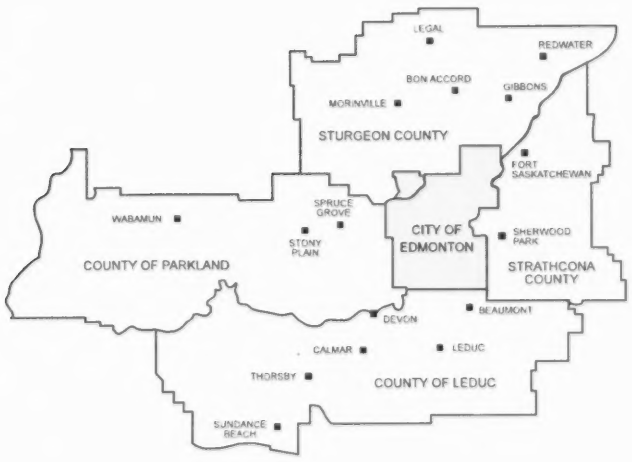


Table 1

APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Edmonton CMA

Zone	All Units			Bachelor			1 Bedroom			2 Bedroom			3 Bedroom +		
	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg
Zone 1	1.1	0.7	-0.4	1.5	0.6	-0.9	1.0	0.7	-0.3	1.0	0.8	-0.2	1.4	1.8	0.4
Zone 2	1.9	0.6	-1.3	5.9	0.0	-5.9	1.5	0.8	-0.7	1.5	0.4	-1.1	**	**	0.0
Zone 3	1.1	0.4	-0.7	0.6	0.0	-0.6	0.6	0.4	-0.2	2.4	0.7	-1.7	**	**	0.0
Zone 4	1.9	1.1	-0.8	4.2	0.4	-3.8	1.6	0.7	-0.9	1.8	1.8	0.0	**	**	0.0
Edmonton Core 1-4	**1.3**	**0.7**	**-0.6**	**2.2**	**0.4**	**-1.8**	**1.1**	**0.6**	**-0.5**	**1.5**	**0.9**	**-0.6**	**1.0**	**0.9**	**-0.1**
Zone 5	1.3	0.7	-0.6	2.1	0.0	-2.1	1.1	0.4	-0.7	0.9	0.9	0.0	4.8	2.5	-2.3
Zone 6	1.3	1.6	0.3	0.0	1.1	1.1	1.1	1.7	0.6	1.6	1.5	-0.1	0.8	1.9	1.1
West 5-6	1.3	1.1	-0.2	1.0	0.6	-0.4	1.1	0.8	-0.3	1.3	1.2	-0.1	2.8	2.2	-0.6
Zone 7	0.5	0.9	0.4	1.1	0.6	-0.5	0.6	0.9	0.3	0.3	0.9	0.6	0.6	1.9	1.3
Zone 8	0.6	1.5	0.9	1.3	3.0	1.7	0.8	1.7	0.9	0.3	1.1	0.8	2.6	1.5	-1.1
Zone 9	1.5	1.1	-0.4	**	**	0.0	1.1	0.5	-0.6	1.9	1.4	-0.5	1.7	**	-1.7
South 7-9	0.7	1.1	0.4	1.0	1.9	0.9	0.7	1.0	0.3	0.7	1.0	0.3	1.0	1.6	0.6
Zone 10	2.2	1.3	-0.9	1.9	0.7	-1.2	2.5	1.0	-1.5	1.9	1.6	-0.3	0.0	**	0.0
Zone 11	2.9	1.4	-1.5	2.2	3.6	1.4	1.7	1.2	-0.5	3.1	1.4	-1.7	5.8	1.8	-4.0
Zone 12	1.9	0.7	-1.2	7.2	0.0	-7.2	1.9	1.0	-0.9	1.9	0.5	-1.4	0.4	0.4	0.0
North 10-12	2.3	1.2	-1.1	2.3	0.9	-1.4	2.2	1.0	-1.2	2.3	1.2	-1.1	3.1	2.2	-0.9
Edmonton City 1-12	**1.4**	**0.9**	**-0.5**	**2.0**	**0.6**	**-1.4**	**1.2**	**0.8**	**-0.4**	**1.4**	**1.0**	**-0.4**	**2.0**	**1.8**	**-0.2**
Zone 13	0.6	0.4	-0.2	N/U	N/U	0.0	0.4	0.0	-0.4	0.4	0.2	-0.2	1.6	1.6	0.0
Zone 14	1.5	0.8	-0.7	4.1	0.0	-4.1	0.9	0.8	-0.1	1.9	0.9	-1.0	0.7	0.6	-0.1
Edmonton CMA	**1.4**	**0.9**	**-0.5**	**2.0**	**0.6**	**-1.4**	**1.2**	**0.8**	**-0.4**	**1.4**	**1.0**	**-0.4**	**2.0**	**1.7**	**-0.3**

Table 2

APARTMENT AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Edmonton CMA

Zone	All Units			Bachelor			1 Bedroom			2 Bedroom			3 Bedroom +		
	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg
Zone 1	543	593	9.2	448	479	6.9	512	565	10.4	654	699	6.9	818	880	7.6
Zone 2	434	484	11.5	340	364	7.1	409	456	11.5	511	562	10.0	**	**	-
Zone 3	563	624	10.8	438	496	13.2	516	581	12.6	699	753	7.7	**	**	-
Zone 4	503	550	9.3	399	474	18.8	468	526	12.4	566	618	9.2	**	**	-
Edmonton Core 1-4	**524**	**576**	**9.9**	**428**	**471**	**10.0**	**490**	**544**	**11.0**	**625**	**674**	**7.8**	**715**	**770**	**7.7**
Zone 5	502	562	12.0	376	412	9.6	455	500	9.9	560	630	12.5	635	734	15.6
Zone 6	617	645	4.5	478	516	-	576	579	0.5	636	660	3.8	709	771	8.7
West 5-6	553	594	7.4	423	465	9.9	496	518	4.4	601	645	7.3	678	753	11.1
Zone 7	626	686	9.6	538	506	-5.9	569	620	9.0	658	722	9.7	727	790	8.7
Zone 8	500	532	6.4	371	416	12.1	451	488	8.2	547	578	5.7	624	641	2.7
Zone 9	558	610	9.3	**	**	-	487	544	11.7	599	654	9.2	692	**	-
South 7-9	588	641	9.0	475	468	-1.5	526	574	9.1	626	684	9.3	709	769	8.5
Zone 10	452	493	9.1	349	382	9.5	429	466	8.6	505	557	10.3	577	**	-
Zone 11	531	602	13.4	362	401	10.8	466	533	14.4	561	640	14.1	622	688	10.6
Zone 12	532	573	7.7	395	412	4.3	468	504	7.7	552	601	8.9	630	676	7.3
North 10-12	492	543	10.4	353	386	9.3	444	489	10.1	538	598	11.2	613	673	9.8
Edmonton City 1-12	**535**	**585**	**9.3**	**421**	**459**	**9.0**	**488**	**537**	**10.0**	**603**	**657**	**9.0**	**674**	**739**	**9.6**
Zone 13	612	654	6.9	N/U	N/U	-	527	561	6.5	630	675	7.1	670	703	4.9
Zone 14	525	568	8.2	367	401	9.3	502	518	3.2	542	601	10.9	606	676	11.6
Edmonton CMA	**536**	**586**	**9.3**	**421**	**458**	**8.8**	**489**	**537**	**9.8**	**601**	**654**	**8.8**	**670**	**734**	**9.6**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 3

NUMBER OF APARTMENT UNITS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

by Zone and Bedroom Type — Edmonton CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	97	13,594	13	2,005	51	7,722	28	3,588	5	278
Zone 2	29	5,109	0	424	23	2,979	7	1,614	**	**
Zone 3	30	6,697	0	672	15	3,926	14	1,913	**	**
Zone 4	38	3,532	2	368	13	1,830	23	1,252	**	**
Edmonton Core 1-4	**194**	**28,932**	**14**	**3,469**	**102**	**16,457**	**72**	**8,367**	**6**	**639**
Zone 5	32	4,483	0	163	8	2,306	16	1,688	8	327
Zone 6	54	3,432	2	180	19	1,158	27	1,747	7	347
West 5-6	87	7,915	2	343	28	3,464	43	3,435	15	673
Zone 7	71	7,511	1	155	26	2,829	34	4,006	10	521
Zone 8	36	2,401	3	90	19	1,136	12	1,095	1	80
Zone 9	27	2,567	**	**	5	1,009	20	1,361	**	**
South 7-9	134	12,479	5	287	50	4,974	66	6,462	12	756
Zone 10	72	5,589	4	566	29	2,974	30	1,878	**	**
Zone 11	48	3,448	2	56	15	1,262	24	1,737	7	392
Zone 12	16	2,335	0	44	8	773	7	1,292	1	226
North 10-12	136	11,372	6	666	52	5,010	61	4,907	17	789
Edmonton City 1-12	**551**	**60,697**	**28**	**4,764**	**232**	**29,906**	**241**	**23,171**	**50**	**2,857**
Zone 13	4	933	N/U	N/U	0	218	1	532	3	183
Zone 14	21	2,586	0	80	8	969	12	1,383	1	154
Edmonton CMA	**576**	**64,216**	**28**	**4,844**	**240**	**31,093**	**254**	**25,086**	**54**	**3,194**

Table 4

ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Edmonton CMA

Zone	All Units			Bachelor			1 Bedroom			2 Bedroom			3 Bedroom +		
	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg
Zone 1	0.0	2.6	-	**	**	-	**	**	-	**	**	-	**	**	-
Zone 2	**	**	-	N/U	N/U	-	N/U	N/U	-	**	**	-	**	**	-
Zone 3	0.0	4.2	4.2	**	**	-	**	**	-	**	**	-	0.0	0.0	0.0
Zone 4	1.0	1.1	0.1	**	**	-	**	7.5	-	**	0.7	-	0.4	0.7	0.3
Edmonton Core 1-4	**0.8**	**1.2**	**0.4**	**	**	-	**	**7.7**	-	**0.3**	**0.8**	**0.5**	**0.3**	**0.6**	**0.3**
Zone 5	4.2	0.0	-	N/U	N/U	-	**	**	-	0.0	0.0	-	**	**	-
Zone 6	0.2	0.5	0.3	N/U	N/U	-	0.0	0.0	-	0.2	0.8	0.6	0.2	0.4	0.2
West 5-6	0.3	0.5	0.2	N/U	N/U	-	3.0	0.0	-	0.2	0.8	0.6	0.2	0.4	0.2
Zone 7	0.7	0.4	-0.3	N/U	N/U	-	**	**	-	0.3	0.0	-0.3	0.8	0.6	-0.2
Zone 8	1.0	0.7	-0.3	**	**	-	0.0	0.0	0.0	0.5	0.2	-0.3	1.8	1.2	-0.6
Zone 9	1.3	1.3	0.0	N/U	N/U	-	0.0	0.0	-	2.3	1.5	-	0.8	1.2	0.4
South 7-9	0.9	0.7	-0.2	**	**	-	0.0	0.0	0.0	0.8	0.5	-0.3	1.0	0.9	-0.1
Zone 10	3.8	2.9	-0.9	N/U	N/U	-	0.0	**	-	3.8	3.2	-0.6	4.0	2.5	-1.5
Zone 11	1.3	2.6	1.3	**	**	-	**	**	-	1.3	2.8	1.5	1.3	2.3	1.0
Zone 12	0.1	0.0	-0.1	N/U	N/U	-	N/U	N/U	-	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	-0.2
North 10-12	1.7	2.0	0.3	**	**	-	0.0	**	-	2.1	2.5	0.4	1.6	1.6	0.0
Edmonton City 1-12	**1.0**	**1.2**	**0.2**	**2.0**	**8.2**	**6.2**	**3.0**	**2.5**	**-0.5**	**1.0**	**1.2**	**0.2**	**1.0**	**1.0**	**0.0**
Zone 13	1.2	0.6	-0.6	N/U	N/U	-	N/U	N/U	-	**	**	-	1.2	0.6	-0.6
Zone 14	1.2	1.1	-0.1	**	**	-	0.0	4.5	4.5	2.5	1.2	-1.3	0.4	0.8	0.4
Edmonton CMA	**1.1**	**1.2**	**0.1**	**4.0**	**8.0**	**4.0**	**2.6**	**2.7**	**0.1**	**1.1**	**1.2**	**0.1**	**0.9**	**1.0**	**0.1**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 5

ROW AVERAGE RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE

Edmonton CMA

Zone	All Units			Bachelor			1 Bedroom			2 Bedroom			3 Bedroom +		
	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg	2000	2001	Chg
Zone 1	718	680	-	N/A	**	-	**	**	-	**	**	-	**	**	-
Zone 2	**	**	-	N/U	N/U	-	N/U	N/U	-	**	**	-	**	**	-
Zone 3	666	915	37.4	**	N/A	-	**	N/A	-	**	**	-	859	926	7.8
Zone 4	597	621	4.0	**	**	-	**	438	-	**	617	-	630	657	4.3
Edmonton Core 1-4	**612**	**647**	**5.7**	**	**	-	**	**460**	-	**594**	**630**	**6.1**	**657**	**700**	**6.5**
Zone 5	458	499	-	N/U	N/U	-	**	**	-	515	535	-	N/A	N/A	-
Zone 6	740	785	6.1	N/U	N/U	-	665	704	-	710	762	7.3	758	804	6.1
West 5-6	736	780	6.0	N/U	N/U	-	589	654	-	706	755	6.9	758	804	6.1
Zone 7	706	762	7.9	N/U	N/U	-	**	**	-	646	712	10.2	729	781	7.1
Zone 8	638	693	8.6	**	**	-	508	560	10.2	625	692	10.7	682	736	7.9
Zone 9	651	698	7.2	N/U	N/U	-	478	509	-	633	677	-	663	712	7.4
South 7-9	673	726	7.9	**	**	-	511	565	10.6	634	695	9.6	703	754	7.3
Zone 10	561	629	12.1	N/U	N/U	-	304	**	-	535	599	12.0	588	659	12.1
Zone 11	624	708	13.5	**	**	-	**	**	-	600	680	13.3	638	724	13.5
Zone 12	642	676	5.3	N/U	N/U	-	N/U	N/U	-	587	631	7.5	655	685	4.6
North 10-12	611	678	11.0	**	**	-	347	**	-	571	641	12.3	632	698	10.4
Edmonton City 1-12	**659**	**713**	**8.2**	**427**	**457**	**7.0**	**501**	**543**	**8.4**	**624**	**685**	**9.8**	**685**	**738**	**7.7**
Zone 13	729	764	4.8	N/U	N/U	-	N/U	N/U	-	**	**	-	735	769	4.6
Zone 14	585	642	9.7	**	**	-	370	407	10.0	558	598	7.2	607	676	11.4
Edmonton CMA	**654**	**708**	**8.3**	**423**	**452**	**6.9**	**488**	**529**	**8.4**	**619**	**678**	**9.5**	**680**	**733**	**7.8**

Table 6

NUMBER OF ROW UNITS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)

by Zone and Bedroom Type — Edmonton CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	1	39	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2	**	**	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**
Zone 3	1	24	**	**	**	**	**	**	0	14
Zone 4	7	609	**	**	3	40	2	287	2	280
Edmonton Core 1-4	**9**	**770**	**	**	**4**	**52**	**3**	**353**	**2**	**351**
Zone 5	0	24	N/U	N/U	**	**	0	16	**	**
Zone 6	8	1,459	N/U	N/U	0	28	4	516	4	915
West 5-6	8	1,483	N/U	N/U	0	33	4	532	4	918
Zone 7	6	1,415	N/U	N/U	**	**	0	397	6	1,008
Zone 8	6	863	**	**	0	74	1	423	4	342
Zone 9	10	765	N/U	N/U	0	13	4	262	6	490
South 7-9	22	3,043	**	**	0	97	5	1,082	16	1,840
Zone 10	21	723	N/U	N/U	**	**	10	312	10	396
Zone 11	33	1,257	**	**	**	**	10	362	20	879
Zone 12	0	680	N/U	N/U	N/U	N/U	0	113	0	567
North 10-12	54	2,660	**	**	**	**	20	787	30	1,842
Edmonton City 1-12	**93**	**7,956**	**4**	**49**	**5**	**202**	**32**	**2,754**	**52**	**4,951**
Zone 13	1	164	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	1	156
Zone 14	8	739	**	**	1	22	3	245	4	471
Edmonton CMA	**102**	**8,859**	**4**	**50**	**6**	**224**	**35**	**3,007**	**57**	**5,578**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 7

APARTMENT VACANCY RATES BY STRUCTURE SIZE AND BEDROOM TYPE

Edmonton CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Edmonton Core 1-4										
3 - 5 Units	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	**	**
6 - 19 Units	2.0	0.7	3.7	0.0	2.1	0.4	1.3	1.6	**	**
20 - 49 Units	1.4	0.4	3.9	0.6	1.0	0.5	1.8	0.4	0.9	0.0
50 - 99 Units	1.2	0.9	0.0	0.8	0.5	1.0	2.7	0.7	1.5	5.5
100+ Units	0.6	0.8	0.8	0.4	0.4	0.9	0.7	0.9	2.3	1.5
Total	**1.3**	**0.7**	**2.2**	**0.4**	**1.1**	**0.6**	**1.5**	**0.9**	**1.0**	**0.9**
West 5-6										
3 - 5 Units	0.0	4.8	**	**	0.0	9.1	**	**	N/U	N/U
6 - 19 Units	0.5	0.9	**	**	0.4	0.5	0.7	1.3	0.0	2.2
20 - 49 Units	1.0	0.5	1.1	**	1.4	0.1	0.6	0.8	0.4	0.4
50 - 99 Units	3.2	1.5	1.3	0.7	1.6	0.6	3.4	2.1	9.0	3.2
100+ Units	1.1	2.4	N/U	N/U	1.0	3.2	1.1	1.3	**	**
Total	**1.3**	**1.1**	**1.0**	**0.6**	**1.1**	**0.8**	**1.3**	**1.2**	**2.8**	**2.2**
South 7-9										
3 - 5 Units	2.1	2.0	**	**	**	0.0	0.0	5.3	3.8	0.0
6 - 19 Units	1.2	1.6	1.7	1.7	0.6	1.4	1.8	1.7	0.0	1.6
20 - 49 Units	0.6	1.2	1.2	3.6	0.5	1.1	0.5	1.2	1.5	0.8
50 - 99 Units	1.0	1.0	1.1	1.1	1.5	0.9	0.6	0.6	0.0	3.7
100+ Units	0.2	0.5	0.0	**	0.2	0.7	0.2	0.4	0.0	1.9
Total	**0.7**	**1.1**	**1.0**	**1.9**	**0.7**	**1.0**	**0.7**	**1.0**	**1.0**	**1.6**
North 10-12										
3 - 5 Units	9.5	3.7	**	**	**	0.0	**	8.7	0.0	0.0
6 - 19 Units	3.0	1.7	2.4	1.0	3.0	1.6	2.9	1.9	3.5	3.1
20 - 49 Units	2.5	1.2	2.9	1.1	2.4	0.7	2.5	1.4	3.4	2.7
50 - 99 Units	1.2	0.6	**	0.0	0.6	1.1	1.6	0.3	2.3	0.6
100+ Units	0.4	0.0	**	N/U	0.2	0.0	0.8	0.0	**	**
Total	**2.3**	**1.2**	**2.3**	**0.9**	**2.2**	**1.0**	**2.3**	**1.2**	**3.1**	**2.2**
Edmonton City 1-12										
3 - 5 Units	2.7	2.2	9.7	0.0	4.1	2.0	0.0	4.7	2.7	0.0
6 - 19 Units	1.9	1.1	3.1	0.4	1.9	0.8	1.7	1.6	1.4	1.9
20 - 49 Units	1.4	0.7	3.3	0.9	1.2	0.6	1.4	0.9	1.8	1.1
50 - 99 Units	1.4	1.0	0.5	0.7	0.9	0.9	1.8	0.8	3.5	2.9
100+ Units	0.6	0.9	0.8	0.4	0.4	1.0	0.6	0.8	1.5	2.2
Total	**1.4**	**0.9**	**2.0**	**0.6**	**1.2**	**0.8**	**1.4**	**1.0**	**2.0**	**1.8**
Edmonton CMA										
3 - 5 Units	2.7	2.5	8.2	0.0	4.3	2.5	0.0	4.0	2.4	1.2
6 - 19 Units	1.9	1.1	3.0	0.4	1.9	0.8	1.7	1.6	1.3	1.8
20 - 49 Units	1.4	0.7	3.4	0.9	1.2	0.6	1.4	0.9	1.8	1.0
50 - 99 Units	1.4	0.9	0.5	0.7	0.9	0.9	1.8	0.8	3.4	2.8
100+ Units	0.6	0.9	0.8	0.4	0.4	1.0	0.6	0.7	1.4	2.1
Total	**1.4**	**0.9**	**2.0**	**0.6**	**1.2**	**0.8**	**1.4**	**1.0**	**2.0**	**1.7**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 8

APARTMENT VACANCY RATES BY RENT RANGE AND BEDROOM TYPE

Edmonton CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Edmonton Core 1-4										
< $400	2.8	1.1	6.1	0.2	1.8	1.7	**	**	N/U	N/U
$400-499	1.7	0.6	0.9	0.4	1.7	0.6	2.2	1.1	**	N/U
$500-599	1.1	0.8	**	0.5	0.5	0.5	1.9	1.5	**	**
$600-699	0.4	0.5	**	**	0.3	0.5	0.7	0.5	0.0	0.0
$700-799	0.2	0.3	N/U	**	**	0.4	0.1	0.1	**	**
$800 +	3.4	1.3	**	N/U	**	**	3.7	0.9	**	**
Total	**1.5**	**0.7**	**2.7**	**0.4**	**1.2**	**0.7**	**1.8**	**0.9**	**1.1**	**0.3**
West 5-6										
< $400	1.3	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
$400-499	2.2	1.0	**	**	1.2	0.3	3.1	**	**	**
$500-599	0.3	0.4	**	**	0.5	0.6	0.2	0.3	**	**
$600-699	0.7	1.0	**	N/U	**	0.2	0.4	1.1	0.0	**
$700-799	2.0	0.3	N/U	N/U	N/U	**	**	0.4	1.3	0.0
$800 +	**	2.3	N/U	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	3.3
Total	**1.3**	**0.8**	**1.2**	**0.0**	**1.1**	**0.4**	**1.1**	**1.1**	**3.0**	**2.1**
South 7-9										
< $400	0.4	3.4	0.0	1.4	0.5	3.3	N/U	**	**	N/U
$400-499	1.1	1.4	2.5	**	1.0	0.6	0.8	2.9	**	**
$500-599	0.9	0.9	**	**	0.7	0.7	1.1	1.3	2.9	**
$600-699	0.5	1.0	N/U	**	0.3	1.5	0.5	0.7	2.1	3.0
$700-799	0.5	1.0	N/U	N/U	**	**	0.4	1.1	0.5	0.9
$800 +	**	0.8	**	N/U	**	**	**	0.4	**	2.0
Total	**0.8**	**1.0**	**1.1**	**2.2**	**0.8**	**1.0**	**0.7**	**0.9**	**1.1**	**1.7**
North 10-12										
< $400	2.6	1.0	1.9	0.2	2.6	1.5	**	N/U	N/U	**
$400-499	3.4	1.8	**	**	3.6	1.3	2.6	4.1	**	**
$500-599	1.9	1.3	**	**	0.6	0.9	2.5	1.4	0.0	**
$600-699	3.1	1.2	N/U	N/U	**	**	1.4	0.8	5.2	3.2
$700-799	**	0.4	N/U	N/U	**	**	**	**	**	1.4
$800 +	**	**	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	**
Total	**2.6**	**1.3**	**2.9**	**1.0**	**2.6**	**1.1**	**2.4**	**1.4**	**3.2**	**2.4**
Edmonton City 1-12										
< $400	2.5	1.2	4.4	0.3	1.9	1.7	**	**	**	**
$400-499	2.0	1.0	1.4	0.9	1.9	0.7	2.3	2.8	**	**
$500-599	1.2	0.9	0.8	0.5	0.5	0.6	1.7	1.3	0.9	0.0
$600-699	0.8	0.8	**	**	0.5	0.7	0.6	0.7	2.9	2.4
$700-799	0.6	0.5	N/U	**	**	0.3	0.7	0.7	0.9	0.7
$800 +	2.9	1.2	**	N/U	**	**	3.3	0.7	**	2.2
Total	1.5	0.9	2.5	0.6	1.4	0.8	1.5	1.0	2.2	1.7
Edmonton CMA										
< $400	2.5	1.2	4.5	0.2	1.9	1.7	**	**	**	**
$400-499	2.0	1.1	1.4	0.9	1.9	0.8	2.3	2.8	**	**
$500-599	1.2	0.8	0.8	0.5	0.5	0.6	1.7	1.3	1.0	0.0
$600-699	0.8	0.8	**	**	0.5	0.7	0.6	0.7	2.8	2.3
$700-799	0.6	0.5	N/U	**	**	0.3	0.6	0.6	0.8	0.9
$800 +	2.8	1.2	**	N/U	**	**	3.3	0.7	**	2.2
Total	**1.5**	**0.9**	**2.5**	**0.6**	**1.4**	**0.8**	**1.5**	**1.0**	**2.1**	**1.7**

** *Data Not Available* N/U *Not in Universe* N/A *Not Applicable*

Table 9

PUBLICLY INITIATED APARTMENTS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE)
by Zone and Bedroom Type — Edmonton CMA

Area	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Edmonton Core 1-4	85	3,759	42	1,016	41	2,415	2	314	0	14
West 5-6	9	595	**	**	0	459	9	121	N/U	N/U
South 7-9	30	1,319	7	86	20	982	3	245	**	**
North 10-12	10	1,247	1	120	6	888	3	183	0	56
Edmonton City 1-12	134	6,920	50	1,237	67	4,744	17	863	0	76
Edmonton CMA	140	7,426	50	1,237	73	5,249	17	864	0	76

** *Data Not Available* N/U *Not in Universe* N/A *Not Applicable*

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with a population of 10,000 and over.

Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, CMHC also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have none, some, or all of these services.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental Row House Structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Zones: The survey zones in this publication are identified on page 6.

Sampling: For the October 2001 survey, CMHC surveyed 73.4 per cent of the 64,216 apartment units in the privately-initiated Edmonton universe and 99.3 per cent of the 8,859 privately-owned row units.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

CMHC SCHL

SAVE ON OPERATING EXPENSES

CMHC's web site contains an archive of cost-saving tips for multi-unit buildings.
We provide a weekly tip to help operators keep costs down.

Free of charge, follow the links: www.cmhc.ca, then under the heading Browse By Topic: Building, renovating & maintaining, and click on Highrises & multiples.

In-depth material covering operational topics can also be ordered from our web site.

HOUSING NOW

Monthly HOUSING NOW CMA reports include topical analysis of economic and demographic developments affecting local housing markets and statistics for starts, completions, under construction, absorptions and supply by tenure. This concise report will give you a monthly analysis of the latest local data.

Call CMHC Market Analysis
(403) 515-3006 or toll free at (877) 722-2642

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypotheques et de logement

EDMONTON 2001

Les taux d'inoccupation des appartements continuent de chuter tandis que les loyers augmentent

La bonne tenue du marché de l'emploi et l'accroissement de la population ont eu pour effet de faire tomber le taux d'inoccupation des appartements à son plus bas niveau depuis plus de 20 ans dans l'agglomération d'Edmonton. Bien que l'activité dans le secteur de la construction d'appartements locatifs se soit raffermie encore cette année, le taux d'inoccupation des logements d'initiative privée est descendu de 1,4 %, en octobre 2000, à 0,9 %, un an plus tard, soit le taux le plus bas observé dans la région de la capitale provinciale depuis 1978.

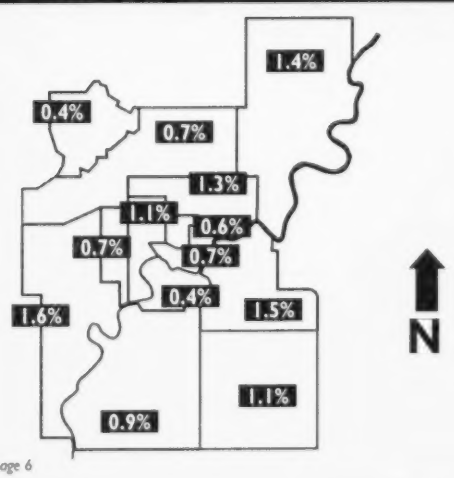
Selon les résultats de l'enquête menée par la SCHL, il n'y avait que 576 appartements vacants dans le Grand Edmonton, sur un univers de 64 216 logements. C'est bien moins que les 889 dénombrés l'an dernier et les 1 400 et plus de 1999. Le taux d'inoccupation des 8 859 maisons en rangée d'initiative privée de l'agglomération n'a quant à lui pratiquement pas changé. En effet, il est passé de 1,1 %, en octobre 2000, à 1,2 %, cette année.

Les studios ont connu la plus forte baisse du taux d'inoccupation, lequel a perdu 1,4 point de pourcentage pour s'établir à 0,6 %. Le repli le plus léger a été observé du côté des logements de trois chambres ou plus (de 2 à 1,7 %). Dans l'agglomération, on a enregistré la plus grande proportion de logements vacants à West Jasper Place (Zone 6), soit 1,6 %, et la plus faible dans le secteur de l'université (Zone 3) et à St. Albert (Zones 13), c'est-à-dire 0,4 %.

En raison du peu de logements inoccupés et de la hausse des coûts d'exploitation, les loyers ont fait un bond de 9,3 % en 2001, après avoir grimpé de 4,7 % en 2000. En chiffres absolus, ils ont augmenté en moyenne de 50 $ par mois, comparativement à 24 $ l'an dernier. Le loyer des appartements de une chambre a progressé de 9,8 %, soit de 48 $ en moyenne, pour atteindre 537 $, et celui des appartements de deux chambres, de 8,8 %, ou 53 $, pour s'élever à 654 $.

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS
Octobre 1999

Zone 1	0.7
Zone 2	0.6
Zone 3	0.4
Zone 4	1.1
Zone 5	0.7
Zone 6	1.6
Zone 7	0.9
Zone 8	1.5
Zone 9	1.1
Zone 10	1.3
Zone 11	1.4
Zone 12	0.7
Zone 13	0.4
Zone 14	0.8



Définition détaillée des zones d'Edmonton à la page 6

SOMMAIRE

Les taux d'inoccupation des appartements continuent de chuter tandis que les loyers augmentent 1
Faits Saillants 2
Perspectives du Marché de L'habitation 2
Aperçu National 3
Résultats de L'enquête 4
Zones Del' Enquête Sur Les Logements Locatif 6
Méthodologie 12

TABLEAU STATISTIQUES

Taux d'inoccupation des appartements Selon la zone 7
Loyer moyen des appartements Selon la zone et le nombre de chambres 7
Nombre d'appartements - vacants et total (univers) Selon la zone 8
Taux d'inoccupation des maisons en rangée Selon la zone 8
Loyer moyen des maisons en rangée Selon la zone et le nombre de chambres 9
Nombre de maisons en rangée - vacantes et total (univers) Selon la zone 9
Taux d'inoccupation des appartements Selon la taille de l'immeuble 10
Taux d'inoccupation des appartements Selon la fourchette de loyer 11
Publicly Initiated Apartments — Vacant and Total (Universe) 12

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

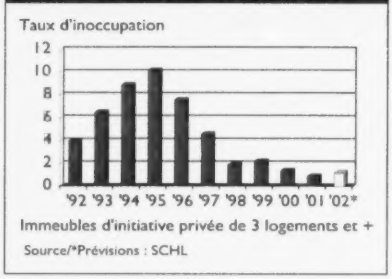
Peu de répit à l'horizon pour les locataires

Le taux d'inoccupation des appartements dans l'agglomération d'Edmonton est tombé à son niveau le plus bas en au-delà de deux décennies, sous l'effet conjugué de la robustesse de l'économie, du faible taux de chômage, de l'immigration interne massive, de la formation de ménages et de la hausse du prix des logements. Bien que le ralentissement de l'économie devrait entraîner un relâchement de la demande, on s'attend à ce que les niveaux d'inoccupation restent, pendant une bonne partie de 2002, semblables à ceux observés à l'heure actuelle.

Au cours des 11 premiers mois de l'année, il s'est achevé 1 342 appartements et logements en rangée locatifs (ou offerts en location viagère), soit 65 % de plus que l'an dernier durant la même période. Malgré cela, le taux d'inoccupation a continué de reculer dans l'agglomération cette année, et les perspectives pour 2002 ne sont guère encourageantes.

Le cumul annuel des mises en chantier d'appartements et de logements en rangée locatifs, qui a atteint 989 en novembre, affiche une avance de 78 % par rapport à l'an dernier. Ces gains seront toutefois insuffisants pour avoir une incidence marquée sur les taux d'inoccupation. En revanche, on peut s'attendre à une petite remontée. L'économie continuera de croître en 2002, mais à un rythme plus modéré.

Les appartements inoccupés continuent de se faire rares à Edmonton



Par ailleurs, il se créera moins d'emplois et l'immigration interne restera forte, ce qui risque de faire augmenter le taux de chômage. S'il s'achève encore plus de logements locatifs au cours des 12 prochains mois et que la demande se tasse un peu, les taux d'inoccupation se redresseront, mais doucement.

D'ici à la prochaine Enquête sur les logements locatifs, en octobre 2002, la SCHL ne s'attend qu'à une légère ascension du taux d'inoccupation global des appartements à Edmonton. En effet, après être passé de 1,4 %, en octobre 2000, à 0,9 %, au même mois en 2001, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans la région de la capitale provinciale s'accélérera lentement pour atteindre 1,2 %.

La SCHL ne prévoit aussi qu'une faible amélioration de l'offre de maisons en rangée locatives. Dans le stock de plus de 8 700 maisons en rangée d'initiative privée du Grand Edmonton, le taux d'inoccupation est tombé de 1,6 %, en octobre 1999, à 1,1 %, en 2000, puis est demeuré à peu près inchangé un an plus tard, se fixant à 1,2 %. Malgré les importantes hausses de loyer des 12 derniers mois, le marché demeurera serré à la grandeur de l'agglomération en 2002, et le taux d'inoccupation des maisons en rangée restera près des niveaux actuels.

POINTS SAILLANTS

- À Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements a baissé, passant de 2,2%, en octobre 1999, à 1,4%, un an plus tard, pour enfin s'établir à 0,9% en octobre 2001.
- Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a légèrement progressé pour atteindre 1,2%, alors qu'il était de 1,1% l'an dernier.
- Le loyer des appartements a bondi de 9,3% (ou 50$ par mois) en moyenne. Il s'agit d'une accélération beaucoup plus rapide qu'en 2000, année où l'augmentation avait été de 4,7%, soit 24$ par mois.
- Le loyer mensuel moyen des maisons en rangée a grimpé de 8,3% (54$) cette année, comparativement à 3,3% (21$) en2000.
- Le taux d'inoccupation des appartements aidés est passé de 2,3%, en octobre 2000, à 1,9%, un an plus tard.

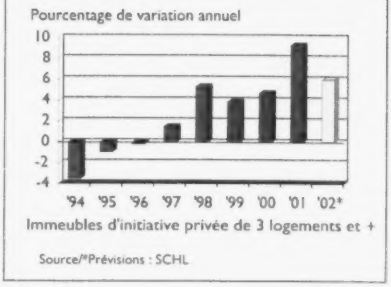
Les loyers continueront d'augmenter en 2002

Tout comme en 2001, le durcissement des conditions qui régissent le marché locatif dans la région fera grimper les loyers à un rythme bien plus rapide que l'inflation globale, car le marché continue de favoriser les propriétaires au détriment des locataires. Entre octobre 2000 et octobre 2001, les loyers des appartements ont bondi de 9,3 % en moyenne, alors qu'ils n'avaient progressé que de 4,7 % au cours des 12 mois précédents. Ceux des maisons en rangée ont augmenté de 8,3 %, ou 54 $ par mois.

Les taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée ne devraient pas s'accroître considérablement en 2002. Il faudra donc s'attendre encore à des hausses de loyer dans les deux catégories de logement, cette fois de l'ordre de 6 %. Il y a cependant lieu de se réjouir quant aux coûts d'exploitation, car le prix du gaz naturel s'est nettement replié au cours de la dernière année. En 2001, les propriétaires ont dû faire face à une situation déroutante où les prix astronomiques de l'énergie (électricité et gaz) étaient plus ou moins contrebalancés par diverses réductions de l'industrie et allocations gouvernementales. En conséquence, nombre d'entre eux ont, par prudence, majoré de beaucoup les loyers pour s'assurer d'un bilan d'exploitation positif, au cas où les coûts des services publics s'engageraient à nouveau sur une pente ascendante. À l'approche de 2002, les prix de l'énergie sont bien moins élevés à cause du ralentissement de l'économie nord-américaine, et peu d'experts prévoient qu'ils remonteront considérablement dans un proche avenir.

Les logements locatifs qui seront achevés en 2002 ne contribueront guère à freiner la flambée des loyers. C'est plutôt le contraire qui se produira, à cause des coûts élevés liés à la construction d'ensembles de logements locatifs. Les promoteurs d'appartements locatifs neufs demandent généralement près de 1,20 $ le pied carré en moyenne. Ainsi, pour un logement de deux chambres d'une superficie de 850 pieds carrés, il faudrait que le promoteur fixe le loyer à plus de 1 000 $ par mois pour atteindre le seuil de la rentabilité. À l'heure actuelle, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres existant s'élève à 654 $. Par conséquent, l'arrivée de logements locatifs neufs sur le marché devrait faire monter le loyer moyen d'au moins 6 % dans l'agglomération en 2002.

Les loyers des appartements augmentent de manière constante



APERÇU NATIONAL

Baisse des taux d'inoccupation

En 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays, le taux d'inoccupation global des appartements est tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois logements et plus. Il a fléchi de 0,4 point de pourcentage, passant de 1,6 %, en octobre 2000, à 1,2 %, en octobre 2001.

La création d'emplois soutenue des dernières années, l'immigration internationale massive et l'accroissement de la population de jeunes adultes ont provoqué une baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux centres. Comme les immigrants et les jeunes adultes ont tendance à opter pour la location, leur nombre grandissant exerce une lourde pression sur le taux de logements vacants. Il n'est donc pas étonnant que, depuis octobre 2000, l'on ait enregistré des hausses du taux d'inoccupation dans les villes où la croissance de l'emploi a été relativement faible et le bilan migratoire, négatif. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,3 % en octobre 2002, soit un peu au-dessus du taux observé cette année. L'affaiblissement de l'emploi et de l'économie au Canada modérera la formation de nouveaux ménages, tandis que les bas taux hypothécaires feront augmenter le nombre d'accédants à la propriété.

Taux d'inoccupation des appartements selon le marché — Canada

Area	2000	2001
RMR de Calgary	1.3	1.2
AR de Charlottetown	2.6	1.8
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.4
RMR d'Edmonton	**1.4**	**0.9**
RMR d'Halifax	3.6	2.8
RMR de Hamilton	1.7	1.3
RMR de Kitchener	0.7	0.9
RMR de London	2.2	1.6
RMR de Montréal	1.5	0.6
RMR de St. Catharines-Niagara	2.6	1.9
RMR d'Oshawa	1.7	1.3
RMR de Hull	1.4	0.6
RMR d'Ottawa	0.2	0.8
RMR de Québec	1.6	0.8
RMR de Regina	1.4	2.1
RMR de Saint John	3.4	5.6
RMR de St. John's	3.8	2.5
RMR de Saskatoon	1.7	2.9
RMR de Sherbrooke	4.7	2.3
RMR de Sudbury	7.7	5.7
RMR de Thunder Bay	5.8	5.8
RMR de Toronto	0.6	0.9
RMR de Trois-Rivières	6.8	4.7
RMR de Vancouver	1.4	1
RMR de Victoria	1.8	0.5
RMR de Windsor	1.9	2.9
RMR de Winnipeg	2	1.4
Canada	**1.6**	**1.2**

Dix-huit des vingt-sept grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus bas qu'en 2000. Sherbrooke a connu la plus forte baisse du taux, lequel est passé de 4,7 %, en 2000, à 2,3 %, en 2001. Le marché de Trois-Rivières arrivait au deuxième rang, avec un recul de 2,1 points de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation à 4,7 %, contre 6,8 % un an plus tôt. De ces 18 centres, c'est Calgary qui enregistré la plus petite diminution du taux d'inoccupation, soit 0,1 point de pourcentage.

On a relevé un taux d'inoccupation de moins de 1 % dans huit RMR, soit dans presque trois fois plus de villes que l'année dernière. Bien que le taux d'inoccupation des appartements sur le marché d'Ottawa ait été inférieur à 1 % pour la troisième année de suite, il ne s'agit plus du marché le plus serré du pays. En effet, Victoria a pris le premier rang, avec 0,5 % de logements vacants, et Montréal et Hull la suivent de près (0,6 %). La ville de Calgary est arrivée dixième sur les 27 grands centres du Canada, avec un taux d'inoccupation de 1,2 %.

Comme les taux d'inoccupation restent bas dans la plupart des centres du pays, les loyers moyens ont augmenté dans toutes les RMR, sauf une. Les hausses se sont maintenues à 5 % ou moins dans la majorité des marchés, Edmonton et Calgary faisant exception à la règle. À Edmonton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 8,8 %, bien qu'on y ait relevé le sixième taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les RMR du pays. La deuxième hausse en importance a été observée à Calgary (5,8 %), et la troisième à Saint John (5 %). À St. John's, le loyer moyen s'est replié de 1,2 % par rapport à l'an dernier. Il s'agit de la seule RMR à enregistrer une diminution sur ce plan.

Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les principaux centres urbains du Canada, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 027 $) et à Vancouver (919 $). La ville de Calgary (783 $) est arrivée au cinquième rang national, après Ottawa (914 $) et Oshawa (799 $). Cette année encore, le loyer le plus bas a été enregistré à Trois-Rivières (419 $).

Le marché du logement d'Edmonton en un coup d'œil

Grâce à une croissance économique soutenue et à des taux d'intérêt peu élevés, la demande d'habitations se maintiendra dans l'agglomération en 2002. Même si une bonne partie de l'économie nord-américaine tourne encore au ralenti, les perspectives pour le Grand Edmonton demeurent quant à elles relativement réjouissantes. Grâce à d'importants investissements dans le secteur de l'énergie (Nord de la province), de nombreux emplois ont été créés en 2001, ce qui continuera de stimuler la demande de logements – toutes catégories confondues – dans la région de la capitale provinciale. La création d'emplois se poursuivra jusqu'au début de 2002, quoique à un rythme moins effréné. Le recul des prix de l'énergie entraînera une diminution des activités d'exploration, des exportations et des redevances gouvernementales. D'autres secteurs économiques dans le Nord de l'Alberta, comme la foresterie, l'hôtellerie et le tourisme, en subiront les contrecoups. Cependant, l'immigration dans la région métropolitaine devrait demeurer massive en raison de la bonne tenue du marché de l'emploi comparativement à d'autres régions du pays.

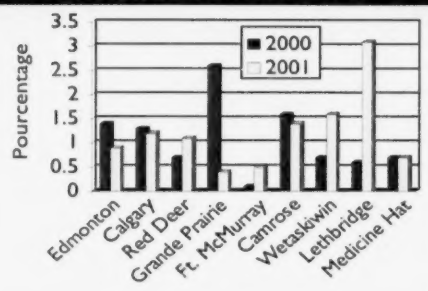
En 2001, le nombre de mises en chantier atteindra un sommet inégalé depuis 1992 et 1993, années où il s'était fixé au-delà des 6 700. Depuis trois ans, on a relevé en moyenne près de 4 075 mises en chantier de maisons individuelles annuellement. Cette année, leur nombre devrait s'élever à près de 4 800, dépassant ainsi le pic enregistré en 1990, soit 4 759 mises en chantier. En 2002, on en prévoit environ 4 550, car les niveaux de production se replieront de 5 %. En 2001, le marché locatif serré et la forte demande de copropriétés ont fait sentir leurs effets dans le secteur de la construction de collectifs, surtout au centre-ville. Ainsi, le nombre de logements mis en chantier excédera le dernier point culminant, soit plus de 2 400, atteint en 1999. Comme le stock est resté maigre cet automne en raison des taux élevés d'écoulement, la promotion immobilière demeurera relativement intense en 2002.

Cette année encore, les volumes de transaction et les prix moyens sur le marché de la revente fracassent des records. Même si un léger ralentissement de l'activité est à prévoir en 2002, les ventes demeureront nombreuses par rapport aux années passées. La forte demande, conjuguée à l'amenuisement des stocks, a engendré une hausse des prix en 2001. Jusqu'à présent, la faiblesse des taux hypothécaires en a amorti les effets, mais cette tendance se dissipera en 2002, à mesure que les marchés financiers réagiront au redressement de l'économie mondiale. Lorsque les taux d'intérêt commenceront à remonter l'an prochain, la progression continue, quoique décroissante, des ventes aura un effet négatif sur l'abordabilité des logements. L'augmentation des frais de possession freinera peu à peu la poussée des ventes au cours de l'année. En 2001, le prix moyen d'un logement existant type s'établira à près de 150 000 $, ce qui représente une hausse de presque 7 %. Au cours de l'année à venir, les prix grimperont de moins en moins rapidement, à mesure que la demande reculera par rapport à l'offre. La hausse prévue pour 2002 se chiffrera en moyenne à près de 5 %.

Le marché locatif en Alberta

- Le taux d'inoccupation global (appartements et maisons en rangée) dans les villes albertaines de 10000habitants et plus a baissé, passant de 2,4%, en octobre1999, à 1,3%, un an plus tard, pour enfin s'établir à 1,1% en octobre 2001.
- Dans les villes d'Edmonton, de Fort McMurray, de Grande Prairie, de Medicine Hat et de Lloydminster (partie albertaine), le taux d'inoccupation des appartements était inférieur à 1%.
- À Calgary, Brooks, Camrose, Red Deer et Wetaskiwin, on a relevé entre 1 et 2% d'appartements vacants.
- Grand Centre — Cold Lake et Lethbridge sont les seuls marchés où le taux d'inoccupation des appartements s'élevait à plus de 3%.

Taux d'inoccupation des appartements dans les centres urbains de l'Alberta



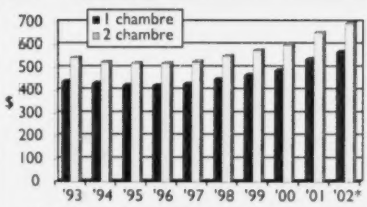
Source : SCHL

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

Cette année encore, c'est-à-dire entre octobre 2000 et octobre 2001, le nombre d'appartements vacants sur le marché locatif d'Edmonton a diminué, cette fois de 35 %, pour se fixer à 556. L'offre s'est contractée dans toutes les catégories de logements, mais ce sont les studios qui ont connu la plus forte diminution du taux d'inoccupation, lequel est tombé de 1,4 point de pourcentage pour s'établir à 0,6 %.

Tout comme l'an dernier, c'est dans la Zone 2 (réserve Hudson Bay) que l'on a observé l'une des baisses les plus marquées du taux d'inoccupation. En effet, celui-ci a perdu 1,3 point de pourcentage cette année, après une chute de 2,6 points de pourcentage l'an dernier. Seule la Zone 11 (nord-est) a subi un recul plus accentué que l'an dernier, soit de 1,5 point de pourcentage. Les taux d'inoccupation les plus élevés ont été relevés à West Jasper Place (1,6%) et dans le centre-est de la ville (1,5%). C'est aussi dans le centre-est (Zone 8) que l'on a relevé la hausse la plus significative du taux d'inoccupation, soit 0,9 point de pourcentage, ce qui est étonnant puisque très peu de logements locatifs y ont été produits au cours des 12 derniers mois. Le taux le plus bas, soit 0,4 %, a été observé dans les Zones 3 (université) et 13 (St. Albert).

Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble



Immeubles d'initiative privée de 3 logements et +

Source/*Prévisions : SCHL

Lors des trois enquêtes précédentes (c'est-à-dire en 1998, 1999 et 2000), on avait remarqué le lien inverse apparent qui existait entre la taille des immeubles et le taux d'inoccupation. En effet, les immeubles de plus de 100 logements affichaient généralement les taux d'inoccupation les plus bas, tandis que ceux de 3 à 5 logements avaient en moyenne les taux les plus élevés. En 2001, cette corrélation a commencé à s'estomper. La plus grande proportion de logements vacants a effectivement été observée dans les petits immeubles (2,5 %), mais le taux d'inoccupation dans les grands immeubles a grimpé 0,3 point de pourcentage pour se fixer près du taux global. Les baisses les plus prononcées, de 0,8 et 0,7 point de pourcentage, ont été relevées du côté des immeubles de taille moyenne comptant de 6 à 19 ou de 20 à 49 logements respectivement.

Si l'on examine les taux d'inoccupation par rapport aux loyers (voir le tableau 8), on constate qu'en octobre 2001, les logements les moins chers (moins de 400 $) et ceux les plus chers (plus de 800 $) affichaient les taux d'inoccupation les plus élevés, soit 1,2 % en moyenne. Toutefois, c'est dans ces deux catégories que la proportion de logements vacants a diminué le plus sensiblement. En effet, le taux d'inoccupation des logements de moins de 400 $ et de ceux de plus de 800 $ est tombé de 1,3 et de 1,6 point de pourcentage respectivement.

La plus forte baisse du taux d'inoccupation des logements de la fourchette supérieure a été enregistrée au centre-ville d'Edmonton (Zones 1 à 4), fait qu'il convient de mentionner d'autant plus que c'est dans ce secteur de l'agglomération qu'il s'est achevé le plus d'appartements locatifs en 2001. Par ailleurs, 0,5 % des logements de 700 à 799 $ étaient vacants, soit le taux d'inoccupation le plus bas selon la fourchette de loyer.

À noter que des modifications ont dû être apportées aux catégories de prix, à cause de l'évolution sensible des loyers moyens au cours des 12 derniers mois. Par conséquent, les résultats présentés dans le rapport de cette année ne sont pas directement comparables à ceux obtenus lors des enquêtes de 1999 et de 2000.

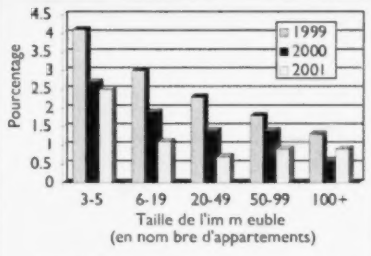
La rareté de l'offre fait grimper le loyer des appartements

Après avoir augmenté de 4,7 % en 2000, les loyers des appartements dans l'agglomération d'Edmonton ont été majorés de 9,3 % en moyenne cette année. Cette progression est attribuable à une pénurie de logements vacants et à l'accroissement des coûts d'exploitation, en particulier ceux des services publics. En chiffres absolus, les loyers ont grimpé en moyenne de 50 $ par mois, après avoir monté de 24 $ l'année dernière.

On compte près de 32 000 logements de une chambre dans l'univers locatif du Grand Edmonton, ce qui en fait la catégorie la plus importante du stock d'appartements. Leur loyer mensuel moyen a augmenté de 9,8 %, ou 48 $, pour atteindre 537 $. Celui des 25 086 appartements de deux chambres s'établit maintenant à 654 $, après avoir fait un bond de 8,8 %, ou 53 $.

Les studios représentent généralement l'option la plus abordable pour les gens qui veulent un logement autonome. En raison de l'offre insuffisante dans cette catégorie d'habitations, les loyers ont grimpé à nouveau en 2001, cette fois de 8,8 % (37 $ par mois), pour se fixer à 458 $. C'est seulement 10 $ de moins que le loyer moyen pratiqué à Edmonton en 1999 pour les logements de une chambre. Les appartements de trois chambres ou plus se louent en moyenne 734 $ par mois à l'heure actuelle, soit 64 $ ou 9,6 % de plus que l'an dernier.

Loyer des appartements selon le nombre de chambres



Source : SCHL

La Zone 11 (nord-est) a enregistré non seulement la plus importante chute du taux d'inoccupation des appartements, mais aussi la plus forte hausse du loyer moyen, soit 13,4 % (ou 71 $ par mois). Ce secteur d'Edmonton a bénéficié en grande partie de la croissance rapide du revenu et de l'emploi observée cette année, surtout à la suite des importants investissements effectués dans le secteur de l'énergie dans le comté de Strathcona, situé non loin d'Edmonton, et dans le Nord-Est de l'Alberta en général.

C'est dans la Zone 6 (West Jasper Place) que l'on a relevé les taux d'inoccupation les plus élevés de la région et la plus faible progression des loyers. En effet, ceux-ci n'ont augmenté que de 4,5 %, soit 28 $ par mois. La Zone 8 (centre-est) a connu la plus importante hausse du taux d'inoccupation, ce qui s'est traduit par une accélération des loyers plus hésitante que la moyenne.

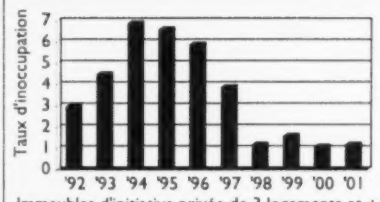
Le taux d'inoccupation des maisons en rangée reste bas

À Edmonton, le taux d'inoccupation des maisons en rangée est demeuré pratiquement inchangé entre octobre 2000 et octobre 2001. Bien que le stock se soit accru de 155 logements – une modeste progression –, le taux d'inoccupation était de 1,2 % en octobre. L'an dernier, 1,1 % des 8 859 maisons en rangée comprises dans l'univers locatif étaient vacantes. En chiffres absolus, le nombre de logements inoccupés a augmenté de 10 cette année, pour s'établir à 102.

L'univers des maisons en rangée locatives est constitué principalement de logements de deux chambres ou plus, la part des studios et des logements de une chambre étant d'à peine plus de 3 %. Le taux d'inoccupation des maisons de deux chambres a augmenté de 0,1 point de pourcentage pour atteindre 1,2 %, ce qui ne représente que 35 logements vacants sur les 3 007 en stock. Celui des maisons de trois chambres ou plus a progressé dans la même proportion, pour se fixer à 1 %, soit seulement 57 logements inoccupés sur 5 578.

C'est dans la Zone 3 que le taux d'inoccupation a connu la plus forte accélération, mais on n'y compte que très peu de maisons en rangée locatives. Le stock s'est accru surtout dans la Zone 11, où le taux d'inoccupation des logements de deux et de trois chambres ou plus a monté, passant de 1,3 %, en 2000, à 2,8 et 2,3 % respectivement, en 2001.

Le marché des maisons en rangée demeure très serré



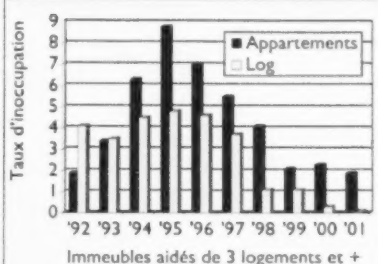
Source : SCHL

Flambée des loyers des maisons en rangée

Après une augmentation de 3,3 % en 2000, le loyer moyen des maisons en rangée a bondi de 8,3 % en 2001, ce qui représente une hausse de 54 $ par mois. Ce sont les loyers des logements de deux chambres qui ont subi les plus fortes majorations, soit 9,5 %, ou 59 $ par mois. Les maisons de trois chambres ou plus se louent en moyenne 733 $ par mois, c'est-à-dire 7,8 % plus cher que l'an dernier. Le loyer moyen des logements en rangée de deux chambres, qui s'élève actuellement à 678 $, est de seulement 2 $ inférieur aux loyers pratiqués l'an dernier pour les maisons en rangée de trois chambres.

Les plus fortes hausses de loyer ont été observées dans la Zone 3, mais la petite taille de l'univers peut faire varier les chiffres sensiblement. La Zone 11 arrive deuxième, avec des augmentations de 13,5 %. À noter que, dans ce secteur, le stock s'est accru de

La pénurie de logements locatifs aidés perdure



Source : SCHL

144 maisons en rangée et que les logements neufs ont tendance à coûter plus cher aux locataires.

Baisse du taux d'inoccupation des logements bénéficiant d'une aide gouvernementale

Après une légère ascension en 2000, le taux d'inoccupation des appartements locatifs subventionnés, à Edmonton, a fléchi de 0,4 point de pourcentage pour s'établir à 1,9 %. La proportion de studios vacants est restée à peu près inchangée, à 4 %. Plus de 35 % des logements aidés inoccupés dans l'agglomération étaient des studios, soit 50 sur 140. Le taux d'inoccupation des logements de une chambre est tombé de 2,3 %, en 2000, à 1,4 % cette année, tandis que celui des logis de deux chambres a augmenté, passant de 0,3 à 2 %. Tous les logements de trois chambres ou plus étaient occupés.

À Edmonton, le taux d'inoccupation des maisons en rangée aidées s'est fixé à 0,1 % en octobre 2001, après être tombé de 1,1 %, en 1999, à 0,3 %, en 2000.

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières referme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

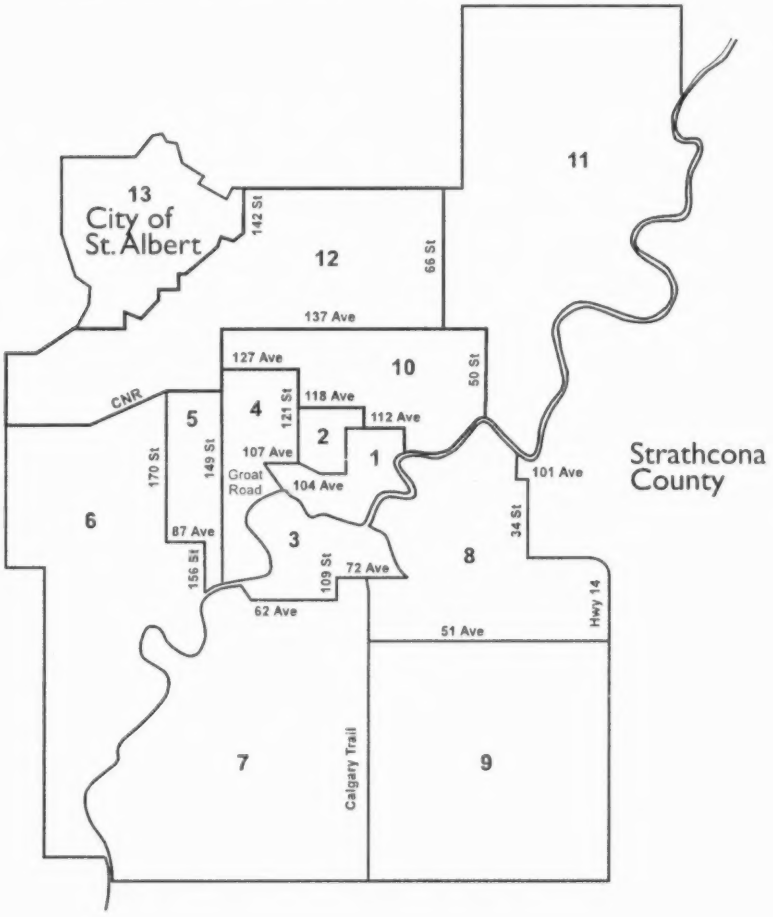
Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

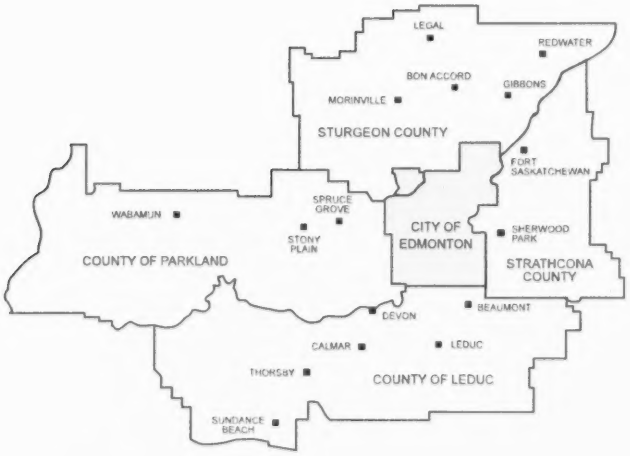
Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!

Région Métropolitaine de Edmonton — Zones Del'enquéte Sur Les Logements Locatif

SURVEY ZONES

1. Centre-ville
2. Réserve de la baie d'Hudson
3. Zone de l'université
4. Centre ouest
5. Secteur Jasper
6. Secteur Jasper ouest
7. Sud-ouest
8. Centre est
9. Millwoods
10. Centre nord
11. Nord-est
12. Castledowns
13. St. Albert
14. Autres centres





Pour en Savoir Plus,
Communiquez Avec:

Richard Goatcher

Analyste Principal de Marché

Téléphone: **(780) 423-8729**
Télécopieur: (780) 423-8702
Courrier électronique:
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Tableau 1

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE
et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

Zone	Tous log. confondus			Studios			1 Chambre			2 Chambre			3 Chambre +		
	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.
Zone 1	1.1	0.7	-0.4	1.5	0.6	-0.9	1.0	0.7	-0.3	1.0	0.8	-0.2	1.4	1.8	0.4
Zone 2	1.9	0.6	-1.3	5.9	0.0	-5.9	1.5	0.8	-0.7	1.5	0.4	-1.1	**	**	0.0
Zone 3	1.1	0.4	-0.7	0.6	0.0	-0.6	0.6	0.4	-0.2	2.4	0.7	-1.7	**	**	0.0
Zone 4	1.9	1.1	-0.8	4.2	0.4	-3.8	1.6	0.7	-0.9	1.8	1.8	0.0	**	**	0.0
Centre-ville 1-4	**1.3**	**0.7**	**-0.6**	**2.2**	**0.4**	**-1.8**	**1.1**	**0.6**	**-0.5**	**1.5**	**0.9**	**-0.6**	**1.0**	**0.9**	**-0.1**
Zone 5	1.3	0.7	-0.6	2.1	0.0	-2.1	1.1	0.4	-0.7	0.9	0.9	0.0	4.8	2.5	-2.3
Zone 6	1.3	1.6	0.3	0.0	1.1	1.1	1.1	1.7	0.6	1.6	1.5	-0.1	0.8	1.9	1.1
Ouest 5-6	1.3	1.1	-0.2	1.0	0.6	-0.4	1.1	0.8	-0.3	1.3	1.2	-0.1	2.8	2.2	-0.6
Zone 7	0.5	0.9	0.4	1.1	0.6	-0.5	0.6	0.9	0.3	0.3	0.9	0.6	0.6	1.9	1.3
Zone 8	0.6	1.5	0.9	1.3	3.0	1.7	0.8	1.7	0.9	0.3	1.1	0.8	2.6	1.5	-1.1
Zone 9	1.5	1.1	-0.4	**	**	0.0	1.1	0.5	-0.6	1.9	1.4	-0.5	1.7	**	-1.7
Sud 7-9	0.7	1.1	0.4	1.0	1.9	0.9	0.7	1.0	0.3	0.7	1.0	0.3	1.0	1.6	0.6
Zone 10	2.2	1.3	-0.9	1.9	0.7	-1.2	2.5	1.0	-1.5	1.9	1.6	-0.3	0.0	**	0.0
Zone 11	2.9	1.4	-1.5	2.2	3.6	1.4	1.7	1.2	-0.5	3.1	1.4	-1.7	5.8	1.8	-4.0
Zone 12	1.9	0.7	-1.2	7.2	0.0	-7.2	1.9	1.0	-0.9	1.9	0.5	-1.4	0.4	0.4	0.0
Nord 10-12	2.3	1.2	-1.1	2.3	0.9	-1.4	2.2	1.0	-1.2	2.3	1.2	-1.1	3.1	2.2	-0.9
Ville d'Edmonton 1-12	**1.4**	**0.9**	**-0.5**	**2.0**	**0.6**	**-1.4**	**1.2**	**0.8**	**-0.4**	**1.4**	**1.0**	**-0.4**	**2.0**	**1.8**	**-0.2**
Zone 13	0.6	0.4	-0.2	AAU	AAU	0.0	0.4	0.0	-0.4	0.4	0.2	-0.2	1.6	1.6	0.0
Zone 14	1.5	0.8	-0.7	4.1	0.0	-4.1	0.9	0.8	-0.1	1.9	0.9	-1.0	0.7	0.6	-0.1
RMR d'Edmonton	**1.4**	**0.9**	**-0.5**	**2.0**	**0.6**	**-1.4**	**1.2**	**0.8**	**-0.4**	**1.4**	**1.0**	**-0.4**	**2.0**	**1.7**	**-0.3**

Tableau 2

LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
RMR d'Edmonton

Zone	Tous log. confondus			Studios			1 Chambre			2 Chambre			3 Chambre +		
	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.
Zone 1	543	593	9.2	448	479	6.9	512	565	10.4	654	699	6.9	818	880	7.6
Zone 2	434	484	11.5	340	364	7.1	409	456	11.5	511	562	10.0	**	**	-
Zone 3	563	624	10.8	438	496	13.2	516	581	12.6	699	753	7.7	**	**	-
Zone 4	503	550	9.3	399	474	18.8	468	526	12.4	566	618	9.2	**	**	-
Centre-ville 1-4	**524**	**576**	**9.9**	**428**	**471**	**10.0**	**490**	**544**	**11.0**	**625**	**674**	**7.8**	**715**	**770**	**7.7**
Zone 5	502	562	12.0	376	412	9.6	455	500	9.9	560	630	12.5	635	734	15.6
Zone 6	617	645	4.5	478	516	-	576	579	0.5	636	660	3.8	709	771	8.7
Ouest 5-6	553	594	7.4	423	465	9.9	496	518	4.4	601	645	7.3	678	753	11.1
Zone 7	626	686	9.6	538	506	-5.9	569	620	9.0	658	722	9.7	727	790	8.7
Zone 8	500	532	6.4	371	416	12.1	451	488	8.2	547	578	5.7	624	641	2.7
Zone 9	558	610	9.3	**	**	-	487	544	11.7	599	654	9.2	692	**	-100.0
Sud 7-9	588	641	9.0	475	468	-1.5	526	574	9.1	626	684	9.3	709	769	8.5
Zone 10	452	493	9.1	349	382	9.5	429	466	8.6	505	557	10.3	577	**	-
Zone 11	531	602	13.4	362	401	10.8	466	533	14.4	561	640	14.1	622	688	10.6
Zone 12	532	573	7.7	395	412	4.3	468	504	7.7	552	601	8.9	630	676	7.3
Nord 10-12	492	543	10.4	353	386	9.3	444	489	10.1	538	598	11.2	613	673	9.8
Ville d'Edmonton 1-12	**535**	**585**	**9.3**	**421**	**459**	**9.0**	**488**	**537**	**10.0**	**603**	**657**	**9.0**	**674**	**739**	**9.6**
Zone 13	612	654	6.9	AAU	AAU	-	527	561	6.5	630	675	7.1	670	703	4.9
Zone 14	525	568	8.2	367	401	9.3	502	518	3.2	542	601	10.9	606	676	11.6
RMR d'Edmonton	**536**	**586**	**9.3**	**421**	**458**	**8.8**	**489**	**537**	**9.8**	**601**	**654**	**8.8**	**670**	**734**	**9.6**

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 3

NOMBRE D'APPARTEMENTS - VACANTS ET TOTAL (UNIVERS) SELON LA ZONE et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	97	13,594	13	2,005	51	7,722	28	3,588	5	278
Zone 2	29	5,109	0	424	23	2,979	7	1,614	**	**
Zone 3	30	6,697	0	672	15	3,926	14	1,913	**	**
Zone 4	38	3,532	2	368	13	1,830	23	1,252	**	**
Centre-ville d'Edmonton 1-4	**194**	**28,932**	**14**	**3,469**	**102**	**16,457**	**72**	**8,367**	**6**	**639**
Zone 5	32	4,483	0	163	8	2,306	16	1,688	8	327
Zone 6	54	3,432	2	180	19	1,158	27	1,747	7	347
Ouest 5-6	87	7,915	2	343	28	3,464	43	3,435	15	673
Zone 7	71	7,511	1	155	26	2,829	34	4,006	10	521
Zone 8	36	2,401	3	90	19	1,136	12	1,095	1	80
Zone 9	27	2,567	**	**	5	1,009	20	1,361	**	**
Sud 7-9	134	12,479	5	287	50	4,974	66	6,462	12	756
Zone 10	72	5,589	4	566	29	2,974	30	1,878	**	**
Zone 11	48	3,448	2	56	15	1,262	24	1,737	7	392
Zone 12	16	2,335	0	44	8	773	7	1,292	1	226
Nord 10-12	136	11,372	6	666	52	5,010	61	4,907	17	789
Ville d'Edmonton 1-12	**551**	**60,697**	**28**	**4,764**	**232**	**29,906**	**241**	**23,171**	**50**	**2,857**
Zone 13	4	933	AAU	AAU	0	218	1	532	3	183
Zone 14	21	2,586	0	80	8	969	12	1,383	1	154
RMR d'Edmonton	**576**	**64,216**	**28**	**4,844**	**240**	**31,093**	**254**	**25,086**	**54**	**3,194**

Tableau 4

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

Zone	Tous log. confondus			Studios			1 Chambre			2 Chambre			3 Chambre +		
	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.
Zone 1	0.0	2.6	-	**	**	-	**	**	-	**	**	-	**	**	-
Zone 2	**	**	-	AAU	AAU	-	AAU	AAU	-	**	**	-	**	**	-
Zone 3	0.0	4.2	4.2	**	**	-	**	**	-	**	**	-	0.0	0.0	0.0
Zone 4	1.0	1.1	0.1	**	**	-	**	7.5	-	**	0.7	-	0.4	0.7	0.3
Centre-ville 1-4	**0.8**	**1.2**	**0.4**	**	**	-	**	**7.7**	-	**0.3**	**0.8**	**0.5**	**0.3**	**0.6**	**0.3**
Zone 5	4.2	0.0	-	AAU	AAU	-	**	**	-	0.0	0.0	-	**	**	-
Zone 6	0.2	0.5	0.3	AAU	AAU	-	0.0	0.0	-	0.2	0.8	0.6	0.2	0.4	0.2
Ouest 5-6	0.3	0.5	0.2	AAU	AAU	-	3.0	0.0	-	0.2	0.8	0.6	0.2	0.4	0.2
Zone 7	0.7	0.4	-0.3	AAU	AAU	-	**	**	-	0.3	0.0	-0.3	0.8	0.6	-0.2
Zone 8	1.0	0.7	-0.3	**	**	-	0.0	0.0	0.0	0.5	0.2	-0.3	1.8	1.2	-0.6
Zone 9	1.3	1.3	0.0	AAU	AAU	-	0.0	0.0	-	2.3	1.5	-	0.8	1.2	0.4
Sud 7-9	0.9	0.7	-0.2	**	**	-	0.0	0.0	0.0	0.8	0.5	-0.3	1.0	0.9	-0.1
Zone 10	3.8	2.9	-0.9	AAU	AAU	-	0.0	**	-	3.8	3.2	-0.6	4.0	2.5	-1.5
Zone 11	1.3	2.6	1.3	**	**	-	**	**	-	1.3	2.8	1.5	1.3	2.3	1.0
Zone 12	0.1	0.0	-0.1	AAU	AAU	-	AAU	AAU	-	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	-0.2
Nord 10-12	1.7	2.0	0.3	**	**	-	0.0	**	-	2.1	2.5	0.4	1.6	1.6	0.0
Ville d'Edmonton 1-12	**1.0**	**1.2**	**0.2**	**2.0**	**8.2**	**6.2**	**3.0**	**2.5**	**-0.5**	**1.0**	**1.2**	**0.2**	**1.0**	**1.0**	**0.0**
Zone 13	1.2	0.6	-0.6	AAU	AAU	-	AAU	AAU	-	**	**	-	1.2	0.6	-0.6
Zone 14	1.2	1.1	-0.1	**	**	-	0.0	4.5	4.5	2.5	1.2	-1.3	0.4	0.8	0.4
RMR d'Edmonton	**1.1**	**1.2**	**0.1**	**4.0**	**8.0**	**4.0**	**2.6**	**2.7**	**0.1**	**1.1**	**1.2**	**0.1**	**0.9**	**1.0**	**0.1**

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 5

LOYER MOYEN DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES
RMR d'Edmonton

Zone	Tous log. confondus			Studios			1 Chambre			2 Chambre			3 Chambre +		
	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.	2000	2001	Var.
Zone 1	718	680	-	N.D.	**	-	**	**	-	**	**	-	**	**	-
Zone 2	**	**	-	AAU	AAU	-	AAU	AAU	-	**	**	-	**	**	-
Zone 3	666	915	37.4	**	N.D.	-	**	N.D.	-	**	**	-	859	926	7.8
Zone 4	597	621	4.0	**	**	-	**	438	-	**	617	-	630	657	4.3
Centre-ville 1-4	**612**	**647**	**5.7**	**	**	-	**	**460**	-	**594**	**630**	**6.1**	**657**	**700**	**6.5**
Zone 5	458	499	-	AAU	AAU	-	**	**	-	515	535	-	N.D.	N.D.	-
Zone 6	740	785	6.1	AAU	AAU	-	665	704	-	710	762	7.3	758	804	6.1
Ouest 5-6	736	780	6.0	AAU	AAU	-	589	654	-	706	755	6.9	758	804	6.1
Zone 7	706	762	7.9	AAU	AAU	-	**	**	-	646	712	10.2	729	781	7.1
Zone 8	638	693	8.6	**	**	-	508	560	10.2	625	692	10.7	682	736	7.9
Zone 9	651	698	7.2	AAU	AAU	-	478	509	-	633	677	-	663	712	7.4
Sud 7-9	673	726	7.9	**	**	-	511	565	10.6	634	695	9.6	703	754	7.3
Zone 10	561	629	12.1	AAU	AAU	-	304	**	-	535	599	12.0	588	659	12.1
Zone 11	624	708	13.5	**	**	-	**	**	-	600	680	13.3	638	724	13.5
Zone 12	642	676	5.3	AAU	AAU	-	AAU	AAU	-	587	631	7.5	655	685	4.6
Nord 10-12	611	678	11.0	**	**	-	347	**	-	571	641	12.3	632	698	10.4
Ville d'Edmonton 1-12	**659**	**713**	**8.2**	**427**	**457**	**7.0**	**501**	**543**	**8.4**	**624**	**685**	**9.8**	**685**	**738**	**7.7**
Zone 13	729	764	4.8	AAU	AAU	-	AAU	AAU	-	**	**	-	735	769	4.6
Zone 14	585	642	9.7	**	**	-	370	407	10.0	558	598	7.2	607	676	11.4
RMR d'Edmonton	**654**	**708**	**8.3**	**423**	**452**	**6.9**	**488**	**529**	**8.4**	**619**	**678**	**9.5**	**680**	**733**	**7.8**

Tableau 6

NOMBRE DE MAISONS EN RANGÉE - VACANTES ET TOTAL (UNIVERS) SELON LA ZONE
et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	1	39	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2	**	**	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**	**	**
Zone 3	1	24	**	**	**	**	**	**	0	14
Zone 4	7	609	**	**	3	40	2	287	2	280
Centre-ville d'Edmonton 1-4	**9**	**770**	**	**	**4**	**52**	**3**	**353**	**2**	**351**
Zone 5	0	24	AAU	AAU	**	**	0	16	**	**
Zone 6	8	1,459	AAU	AAU	0	28	4	516	4	915
Ouest 5-6	8	1,483	AAU	AAU	0	33	4	532	4	918
Zone 7	6	1,415	AAU	AAU	**	**	0	397	6	1,008
Zone 8	6	863	**	**	0	74	1	423	4	342
Zone 9	10	765	AAU	AAU	0	13	4	262	6	490
Sud 7-9	22	3,043	**	**	0	97	5	1,082	16	1,840
Zone 10	21	723	AAU	AAU	**	**	10	312	10	396
Zone 11	33	1,257	**	**	**	**	10	362	20	879
Zone 12	0	680	AAU	AAU	AAU	AAU	0	113	0	567
Nord 10-12	54	2,660	**	**	**	**	20	787	30	1,842
Ville d'Edmonton 1-12	**93**	**7,956**	**4**	**49**	**5**	**202**	**32**	**2,754**	**52**	**4,951**
Zone 13	1	164	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**	1	156
Zone 14	8	739	**	**	1	22	3	245	4	471
RMR d'Edmonton	**102**	**8,859**	**4**	**50**	**6**	**224**	**35**	**3,007**	**57**	**5,578**

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 7

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Centre-ville d'Edmonton 1-4										
3 - 5 logements	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	**	**
6 - 19 logements	2.0	0.7	3.7	0.0	2.1	0.4	1.3	1.6	**	**
20 - 49 logements	1.4	0.4	3.9	0.6	1.0	0.5	1.8	0.4	0.9	0.0
50 - 99 logements	1.2	0.9	0.0	0.8	0.5	1.0	2.7	0.7	1.5	5.5
100 logements et +	0.6	0.8	0.8	0.4	0.4	0.9	0.7	0.9	2.3	1.5
Total	**1.3**	**0.7**	**2.2**	**0.4**	**1.1**	**0.6**	**1.5**	**0.9**	**1.0**	**0.9**
Ouest 5-6										
3 - 5 logements	0.0	4.8	**	**	0.0	9.1	**	**	AAU	AAU
6 - 19 logements	0.5	0.9	**	**	0.4	0.5	0.7	1.3	0.0	2.2
20 - 49 logements	1.0	0.5	1.1	**	1.4	0.1	0.6	0.8	0.4	0.4
50 - 99 logements	3.2	1.5	1.3	0.7	1.6	0.6	3.4	2.1	9.0	3.2
100 logements et +	1.1	2.4	AAU	AAU	1.0	3.2	1.1	1.3	**	**
Total	**1.3**	**1.1**	**1.0**	**0.6**	**1.1**	**0.8**	**1.3**	**1.2**	**2.8**	**2.2**
Sud 7-9										
3 - 5 logements	2.1	2.0	**	**	**	0.0	0.0	5.3	3.8	0.0
6 - 19 logements	1.2	1.6	1.7	1.7	0.6	1.4	1.8	1.7	0.0	1.6
20 - 49 logements	0.6	1.2	1.2	3.6	0.5	1.1	0.5	1.2	1.5	0.8
50 - 99 logements	1.0	1.0	1.1	1.1	1.5	0.9	0.6	0.6	0.0	3.7
100 logements et +	0.2	0.5	0.0	**	0.2	0.7	0.2	0.4	0.0	1.9
Total	**0.7**	**1.1**	**1.0**	**1.9**	**0.7**	**1.0**	**0.7**	**1.0**	**1.0**	**1.6**
Nord 10-12										
3 - 5 logements	9.5	3.7	**	**	**	0.0	**	8.7	0.0	0.0
6 - 19 logements	3.0	1.7	2.4	1.0	3.0	1.6	2.9	1.9	3.5	3.1
20 - 49 logements	2.5	1.2	2.9	1.1	2.4	0.7	2.5	1.4	3.4	2.7
50 - 99 logements	1.2	0.6	**	0.0	0.6	1.1	1.6	0.3	2.3	0.6
100 logements et +	0.4	0.0	**	AAU	0.2	0.0	0.8	0.0	**	**
Total	**2.3**	**1.2**	**2.3**	**0.9**	**2.2**	**1.0**	**2.3**	**1.2**	**3.1**	**2.2**
Ville d'Edmonton 1-12										
3 - 5 logements	2.7	2.2	9.7	0.0	4.1	2.0	0.0	4.7	2.7	0.0
6 - 19 logements	1.9	1.1	3.1	0.4	1.9	0.8	1.7	1.6	1.4	1.9
20 - 49 logements	1.4	0.7	3.3	0.9	1.2	0.6	1.4	0.9	1.8	1.1
50 - 99 logements	1.4	1.0	0.5	0.7	0.9	0.9	1.8	0.8	3.5	2.9
100 logements et +	0.6	0.9	0.8	0.4	0.4	1.0	0.6	0.8	1.5	2.2
Total	**1.4**	**0.9**	**2.0**	**0.6**	**1.2**	**0.8**	**1.4**	**1.0**	**2.0**	**1.8**
RMR d'Edmonton										
3 - 5 logements	2.7	2.5	8.2	0.0	4.3	2.5	0.0	4.0	2.4	1.2
6 - 19 logements	1.9	1.1	3.0	0.4	1.9	0.8	1.7	1.6	1.3	1.8
20 - 49 logements	1.4	0.7	3.4	0.9	1.2	0.6	1.4	0.9	1.8	1.0
50 - 99 logements	1.4	0.9	0.5	0.7	0.9	0.9	1.8	0.8	3.4	2.8
100 logements et +	0.6	0.9	0.8	0.4	0.4	1.0	0.6	0.7	1.4	2.1
Total	**1.4**	**0.9**	**2.0**	**0.6**	**1.2**	**0.8**	**1.4**	**1.0**	**2.0**	**1.7**

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Tableau 8

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER et le nombre de chambres — RMR d'Edmonton

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Centre-ville d'Edmonton 1-4										
< 400 $	2.8	1.1	6.1	0.2	1.8	1.7	**	**	AAU	AAU
400 - 499 $	1.7	0.6	0.9	0.4	1.7	0.6	2.2	1.1	**	AAU
500 - 599 $	1.1	0.8	**	0.5	0.5	0.5	1.9	1.5	**	**
600 - 699 $	0.4	0.5	**	**	0.3	0.5	0.7	0.5	0.0	0.0
700 - 799 $	0.2	0.3	AAU	**	**	0.4	0.1	0.1	**	**
800 $+	3.4	1.3	**	AAU	**	**	3.7	0.9	**	**
Total	**1.5**	**0.7**	**2.7**	**0.4**	**1.2**	**0.7**	**1.8**	**0.9**	**1.1**	**0.3**
Ouest 5-6										
< 400 $	1.3	**	**	**	**	**	**	**	AAU	AAU
400 - 499 $	2.2	1.0	**	**	1.2	0.3	3.1	**	**	**
500 - 599 $	0.3	0.4	**	**	0.5	0.6	0.2	0.3	**	**
600 - 699 $	0.7	1.0	**	AAU	**	0.2	0.4	1.1	0.0	**
700 - 799 $	2.0	0.3	AAU	AAU	AAU	**	**	0.4	1.3	0.0
800 $+	**	2.3	AAU	AAU	AAU	AAU	AAU	**	**	3.3
Total	**1.3**	**0.8**	**1.2**	**0.0**	**1.1**	**0.4**	**1.1**	**1.1**	**3.0**	**2.1**
Sud 7-9										
< 400 $	0.4	3.4	0.0	1.4	0.5	3.3	AAU	**	**	AAU
400 - 499 $	1.1	1.4	2.5	**	1.0	0.6	0.8	2.9	**	**
500 - 599 $	0.9	0.9	**	**	0.7	0.7	1.1	1.3	2.9	**
600 - 699 $	0.5	1.0	AAU	**	0.3	1.5	0.5	0.7	2.1	3.0
700 - 799 $	0.5	1.0	AAU	AAU	**	**	0.4	1.1	0.5	0.9
800 $+	**	0.8	**	AAU	**	**	**	0.4	**	2.0
Total	**0.8**	**1.0**	**1.1**	**2.2**	**0.8**	**1.0**	**0.7**	**0.9**	**1.1**	**1.7**
Nord 10-12										
< 400 $	2.6	1.0	1.9	0.2	2.6	1.5	**	AAU	AAU	**
400 - 499 $	3.4	1.8	**	**	3.6	1.3	2.6	4.1	**	**
500 - 599 $	1.9	1.3	**	**	0.6	0.9	2.5	1.4	0.0	**
600 - 699 $	3.1	1.2	AAU	AAU	**	**	1.4	0.8	5.2	3.2
700 - 799 $	**	0.4	AAU	AAU	**	**	**	**	**	1.4
800 $+	**	**	AAU	AAU	AAU	**	**	**	**	**
Total	**2.6**	**1.3**	**2.9**	**1.0**	**2.6**	**1.1**	**2.4**	**1.4**	**3.2**	**2.4**
EVille d'Edmonton 1-12										
< $400	2.5	1.2	4.4	0.3	1.9	1.7	**	**	**	**
$400-499	2.0	1.0	1.4	0.9	1.9	0.7	2.3	2.8	**	**
$500-599	1.2	0.9	0.8	0.5	0.5	0.6	1.7	1.3	0.9	0.0
$600-699	0.8	0.8	**	**	0.5	0.7	0.6	0.7	2.9	2.4
$700-799	0.6	0.5	AAU	**	**	0.3	0.7	0.7	0.9	0.7
$800 +	2.9	1.2	**	AAU	**	**	3.3	0.7	**	2.2
Total	**1.5**	**0.9**	**2.5**	**0.6**	**1.4**	**0.8**	**1.5**	**1.0**	**2.2**	**1.7**
RMR d'Edmonton										
< $400	2.5	1.2	4.5	0.2	1.9	1.7	**	**	**	**
$400-499	2.0	1.1	1.4	0.9	1.9	0.8	2.3	2.8	**	**
$500-599	1.2	0.8	0.8	0.5	0.5	0.6	1.7	1.3	1.0	0.0
$600-699	0.8	0.8	**	**	0.5	0.7	0.6	0.7	2.8	2.3
$700-799	0.6	0.5	AAU	**	**	0.3	0.6	0.6	0.8	0.9
$800 +	2.8	1.2	**	AAU	**	**	3.3	0.7	**	2.2
Total	**1.5**	**0.9**	**2.5**	**0.6**	**1.4**	**0.8**	**1.5**	**1.0**	**2.1**	**1.7**

*** Données non disponibles AAU Exclu de l'univers SO Sans objet*

Tableau 9

PUBLICLY INITIATED APARTMENTS — VACANT AND TOTAL (UNIVERSE) by Zone and Bedroom Type — Edmonton CMA

Zone	Tous log. confondus		Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Centre-ville d'Edmonton 1-4	85	3,759	42	1,016	41	2,415	2	314	0	14
Ouest 5-6	9	595	**	**	0	459	9	121	AAU	AAU
Sud 7-9	30	1,319	7	86	20	982	3	245	**	**
Nord 10-12	10	1,247	1	120	6	888	3	183	0	56
Ville d'Edmonton 1-12	134	6,920	50	1,237	67	4,744	17	863	0	76
RMR d'Edmonton	**140**	**7,426**	**50**	**1,237**	**73**	**5,249**	**17**	**864**	**0**	**76**

*** Données non disponibles* *AAU Exclu de l'univers* *SO Sans objet*

Méthodologie

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus.

Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé: Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer: Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs:Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives: Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL n'aurait pas pu être réalisée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles dans tout le Canada. Nous les remercions de leur dur travail et de l'aide qu'ils nous ont donnée en fournissant de l'information opportune et exacte pour l'Enquête. Nous espérons que nos clients bénéficieront des résultats et qu'ils serviront à informer tout le secteur du logement.

Zones

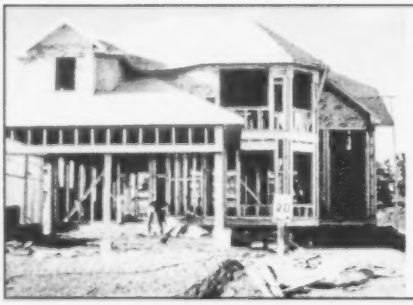
Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont définies à la page 6 du présent rapport.

Échantillonnage

Lors de son enquête d'octobre2001, la SCHL a recueilli des données concernant 73,4% des 64216appartements et 99,3% des 8859maisons en rangée qui composent l'univers locatif d'initiative privée à Edmonton.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Richard Goatcher, par téléphone au (780) 423-8729 ou par courriel à rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Pour commander d'autres publications de la SCHL, veuillez appeler au Centre d'analyse de marché de la région des Prairies, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut au numéro 1-877-722-2642.



ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au
Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

© 2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pur tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.